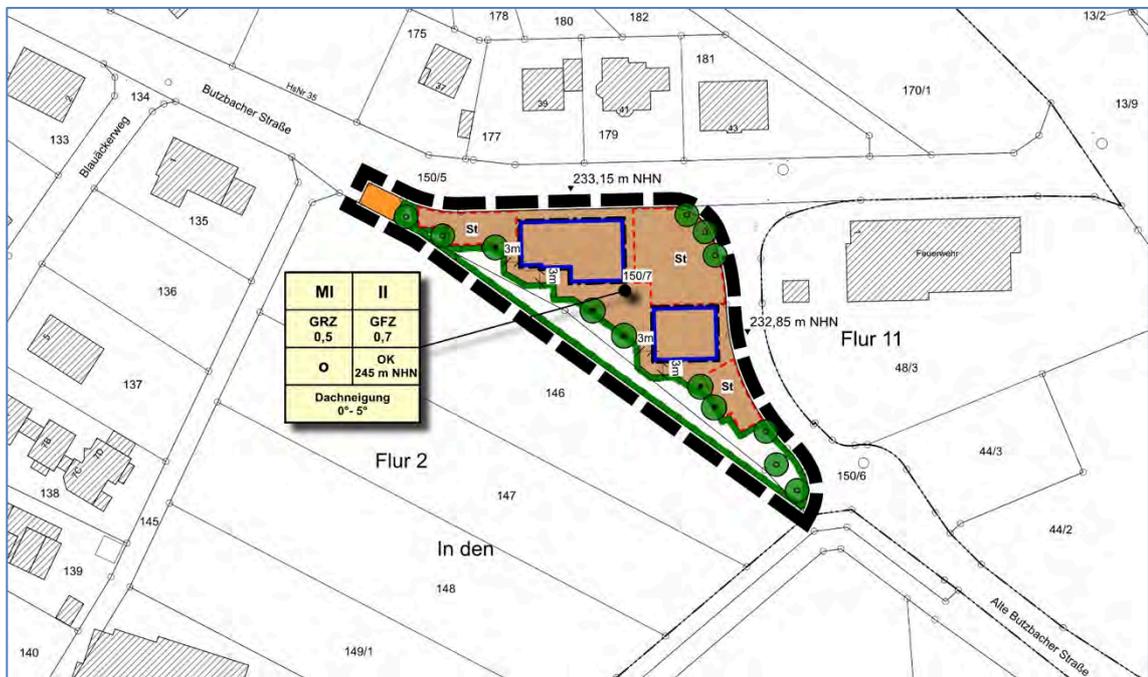




**Gemeinde Langgöns
Ortsteil Niederkleen**

Bebauungsplan „Mischplatz“

Begründung
- Gem. § 2 BauGB -



Satzungsexemplar

März 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren und Verfahrensschritte	2
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3	Angrenzende Bebauungspläne.....	7
2.4	Schutzgebiete	8
2.4.1	Naturpark Taunus	8
2.5	Sonstige fachgesetzliche Rahmenbedingungen.....	9
2.5.1	Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung.....	9
3	Bebauungskonzeption.....	11
4	Festsetzungskonzeption	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
4.2.2	Gebäudehöhe	16
4.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse / Gebäudehöhe	16
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Ver- und Entsorgung	17
4.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
4.5.1	Dachgestaltung	17
4.5.2	Fassadengestaltung.....	17
4.5.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	18
4.5.4	Werbeanlagen.....	18
4.6	Grünordnung	18
4.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich	20
4.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
5	Begriffsbestimmungen	22
6	Anhang: Fotodokumentation	23
7	Hinweise für die Ausführungsebene.....	24
7.1	Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen.....	24
7.2	Brandschutz	24
7.2.1	Löschwasser	24
7.2.2	Zweiter Rettungsweg (Bezug: § 36 Hess. Bauordnung).....	25
7.2.3	Sonstige Maßnahmen	25
7.3	Altablagerung	26
7.4	Telekommunikation.....	26
7.5	Maßnahmen zur Heckensicherung	26
7.6	Artenschutz	27
7.7	Bau-, Abriss- und Erdarbeiten.....	27

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Ort (OpenStreetMap)	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG)	2
Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010	5
Abbildung 5: FNP vor der Änderung	6
Abbildung 6: FNP nach der Änderung	6
Abbildung 7: Plangebiet und angrenzende Bebauungspläne	7
Abbildung 8: Quelle: www.naturpark-taunus.de	8
Abbildung 9: Lageplan – Rammkernsondierungen (IGU, Wetzlar)	9
Abbildung 10: Baukonzeption	11
Abbildung 11: Lageplan	11
Abbildung 12: Nutzungsverteilung	11
Abbildung 13: Geplante ÖPNV-Haltestelle - Feldmann Architekten	12
Abbildung 14: Bauplan „Mischplatz“ - Planteil	14

Anlagen:

- Anlage 1: Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen (IGU GmbH,
13.01.2021

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens



Abbildung 1: Lage im Ort (OpenStreetMap)

Eine rd. 2.700 qm große Fläche am süd-östlichen Siedlungseingang von Niederkleen, an der Butzbacher Straße gelegen soll, nach dem Willen der Gemeinde Langgöns, einer Bebauung zugeführt werden.

Die Fläche war in der Vergangenheit als Mischplatz und für die Lagerung von Bauschutt sowie Baustoffen genutzt worden. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden.

Die Fläche stellt sich als ungenutzte, geschotterte Freifläche dar, die nach Süden durch einen Gehölzriegel zur Feldflur abgegrenzt ist.

Nach der Fertigstellung des östlich angrenzenden neuen Feuerwehrstützpunktes

drängt sich die Fläche, bedingt durch die Ecklage zwischen der im Norden gegenüberliegenden Wohn-/Mischbebauung und dem östlich benachbarten Feuerwehrstandort sowie dem südlich begrenzenden Gehölzriegel, für eine bauliche Inanspruchnahme zu Siedlungszwecken auf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes festgestellt und, darauf aufbauend, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“ gefasst.

Als Planungsziel wurde eine Bebauung der Fläche mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung und Handel formuliert. Als Art der baulichen Nutzung wurde die Ausweisung als „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Maß der baulichen Nutzung eine offene Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,7 definiert.

Zwischenzeitlich liegt ein Bebauungs- und Nutzungskonzept eines örtlichen Entwicklungsträgers vor, das die o.g. Planungsziele weitgehend berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mischplatz“ sollen daher nun, dem Aufstellungsbeschluss folgend, das vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept planungsrechtlich gefasst werden.

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.05.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 18.10.2021 bis 19.11.2021
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 18.10.2021 bis 19.11.2021
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 09.05.2022 bis 10.06.2022
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 09.05.2022 bis 10.06.2022
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	30.03.2023
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	20.04.2023

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erstellung eines vollständigen Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- nach Fertigstellung des Umweltberichts erfolgte eine Anpassung der Randeingrünung und Ausdehnung dieser um rd. 400 qm in den südlichen Acker bzw. auch in das Baugebiet hinein (weitgehender Erhalt bzw. Verpflanzung/ Ergänzung der Gehölzstrukturen inkl. Säume) - Sicherung der Eingrünung durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- aufgrund der verringerten Mischgebietsfläche zugunsten der Heckenzeile und der erforderlichen großen Anzahl an Pkw- und Fahrradabstellmöglichkeiten erfolgt die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5
- Erhöhung der GFZ und Definition der Höhe auf NHN-Höhen
- Festlegung der Dachform auf extensiv begrüntes Flachdach,
- Erläuterungen zur Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem ÖPNV, dem Fahrrad sowie zu Fuß (Hessen Mobil),
- Anpassung des Hinweises zum Vorgehen beim Auffinden von Bodendenkmälern (Landesamt für Denkmalpflege),
- Aufnahme von Hinweisen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt),
- Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit Bauabfällen (Regierungspräsidium Gießen),
- Aufnahme von Hinweisen zur Niederschlagswasserbehandlung (Wasserverband Kleebach).

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*³

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁶

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] 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.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant, die Umwidmungssperrklausel wird somit nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung einer bereits gewerbeähnlich genutzten und voll erschlossenen Gewerbebrache für Siedlungszwecke dem Grundsatz des „sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden“. Die Bodenschutzklausel ist durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

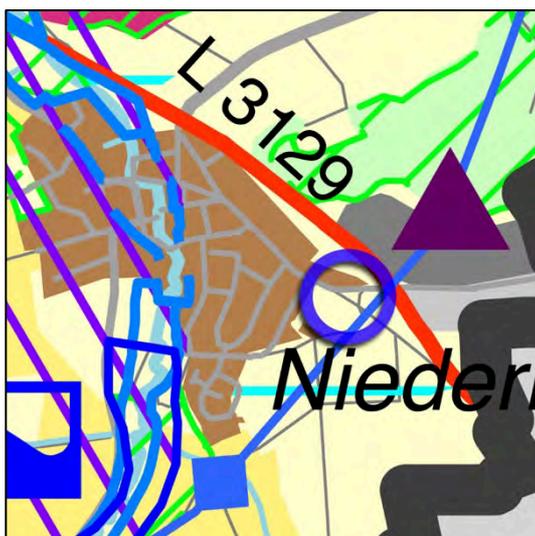


Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinde Langgöns wird im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als Grundzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen, mit Lang-Göns als zentralem Ortsteil.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorweidungsgebiet für Landwirtschaft“ aus. Diese Gebietskategorie steht grundsätzlich für kleinflächige Siedlungserweiterungen in Ortsrandlage zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 5: FNP vor der Änderung

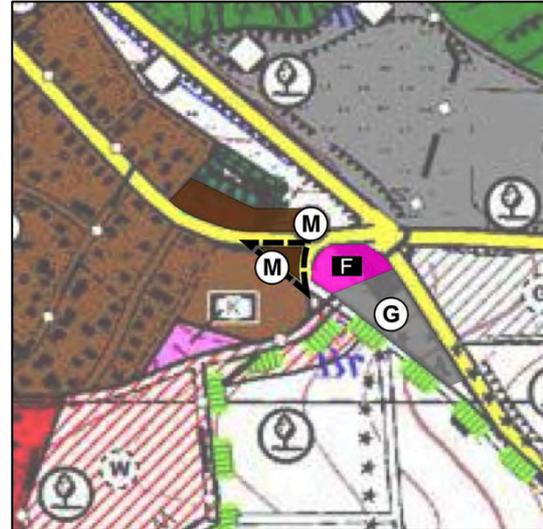


Abbildung 6: FNP nach der Änderung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Im Süden und im Norden schließen sich „gemischte Bauflächen“ (M) und im Osten eine „Gemeinbedarfsfläche – Feuerwehr“, an die sich im Süden, entlang der L 3129, eine „gewerbliche Baufläche“ (G) anschließt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption des Bebauungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Teil-Änderung des FNP erforderlich.

Darin wird die Darstellung des Plangebiet von bislang „Fläche für die Landwirtschaft“ in zukünftig „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert.

Die FNP-Änderung erfolgt dabei gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischplatz“.

Es ist demnach davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

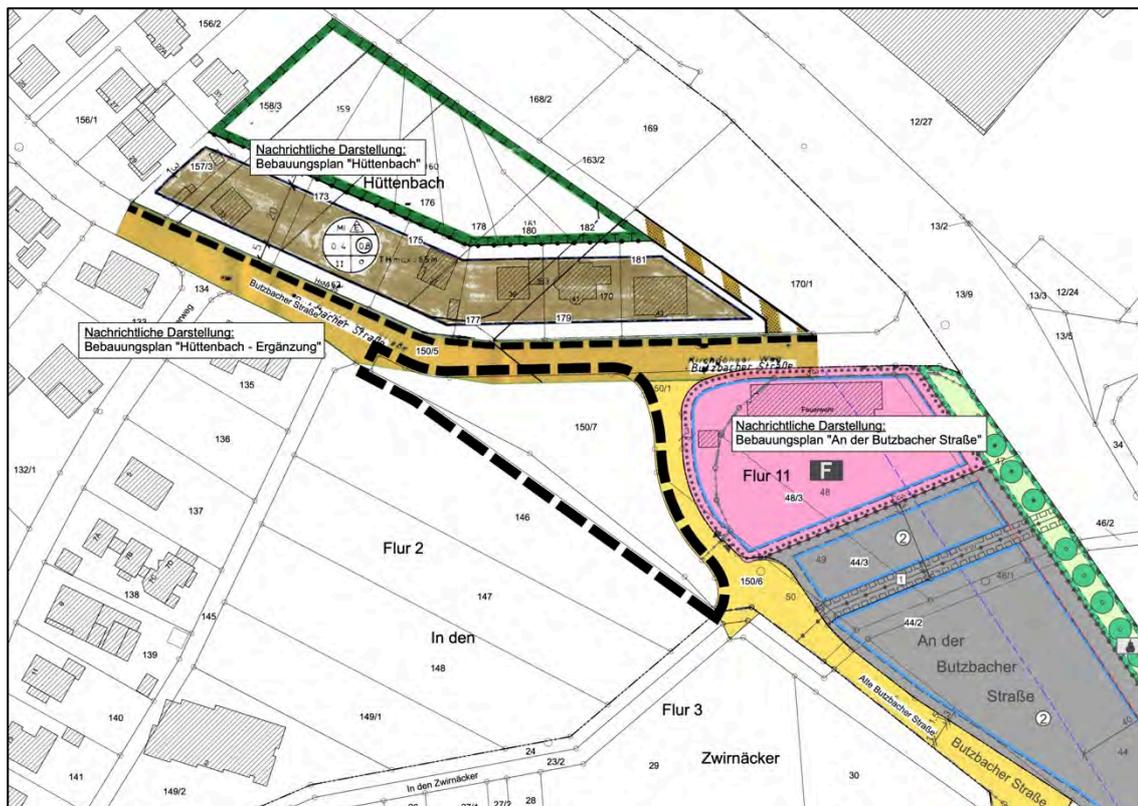


Abbildung 7: Plangebiet und angrenzende Bebauungspläne

Im unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegen drei rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan „Hüttenbach“

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die, mittlerweile bestehende Bebauung entlang der nördlichen Seite der Butzbacher Straße diente der Bebauungsplan „Hüttenbach“, der im Jahr 1996 (30.08.1996) rechtskräftig wurde. Dieser setzte einen rd. 30 m tiefen Geländestreifen entlang der Straße als „Mischgebiet“ fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Ergänzung zum Bebauungsplan „Hüttenbach“

In den Jahren 2010/2011 wurde ein ergänzender Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des betreffenden Abschnittes der Butzbacher Straße aufgestellt (rechtskräftig seit 22.12.2011).

Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“

Der östlich an das aktuelle Plangebiet angrenzende Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“ wurde in den Jahren 2017/2018 aufgestellt, um den planungsrechtlichen Rahmen für den Neubau des Feuerwehrstandortes zu schaffen. Südlich daran angrenzend wurde darüber hinaus noch Flächen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (G_{Ee}) festgesetzt. Die im Westen das Plangebiet tangierende „Alte Butzbacher Straße“ wurde als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Fazit:

Das Plangebiet wird planungsrechtlich im Norden von einem Mischgebiet und im Osten von einer Gemeinbedarfsfläche und einem eingeschränkten Gewerbegebiet flankiert. Im weiteren östlichen Verlauf schließen großflächige Gewerbeflächen an.

Die geplante Entwicklung des ehemaligen Mischplatzes als „Mischgebiet“ stellt, unter Berücksichtigung des sog. „Trennungsgrundsatzes“ (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG), eine verträgliche Ergänzung des vorhandenen Nutzungsgefüges dar.

2.4 Schutzgebiete

2.4.1 Naturpark Taunus

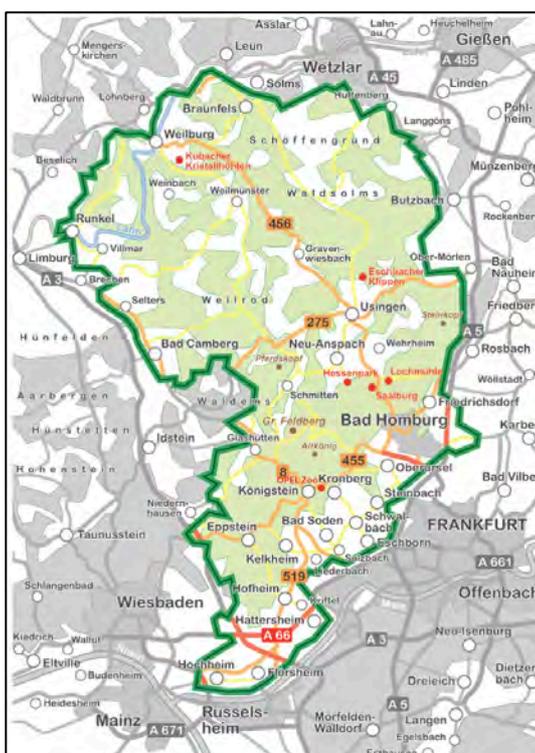


Abbildung 8: Quelle: www.naturpark-taunus.de

Niederkleen liegt am nordöstlichen Rand des Naturparks Taunus.

Dieser dient dem Ziel, in diesen als Erholungsgebiet besonders geeigneten Raum, die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schützen, die Landschaft zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten und den Menschen eine naturgemäße Erholung zu ermöglichen.⁹

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine, ehemals als Lagerplatz genutzte und mit rd. 0,3 ha vergleichsweise kleine Fläche, die in unmittelbarer Siedlungsrandlage liegt.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks Taunus sind daher nicht ersichtlich.

Darüber hinaus sind in den einschlägigen Online-Viewern keine weiteren Schutzgebiete für das Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld vermerkt.

⁹ aus: § 3 der Satzung des Zweckverbandes „Naturpark Taunus“

2.5 Sonstige fachgesetzliche Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sowie dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Kulturdenkmäler oder geschützte Gesamtanlagen nach Denkmalschutzrecht verzeichnet.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage und der bisherigen Nutzung als Lagerfläche ist im Bodenviewer auch keine Bewertung zur landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Fläche vorhanden. Sie wird dem Siedlungsbereich zugeordnet.

2.5.1 Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung¹⁰

Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes zur temporären Lagerung von Baumaterial und zur Bereitstellung von Schwarzdeckenmaterial wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine „Orientierende umwelt- und abfalltechnische Untersuchung“¹¹ beauftragt.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden am 16.12.2020 insgesamt 5 Rammkernsondierungen durchgeführt und die Auffüllungen und Böden vor Ort nach DIN 4022 angesprochen und repräsentativ beprobt.



Abbildung 9: Lageplan – Rammkernsondierungen (IGU, Wetzlar)

Zur umwelt- und abfalltechnischen Bewertung der Fläche wurde aus den im Rahmen der Rammkernsondierungen entnommenen insgesamt 22 Einzelproben eine Mischprobe der Auffüllungen und eine Mischprobe der anstehenden Böden zusammengestellt und im Labor auf die Parameter der LAGA-Liste Boden im Feststoff und Eluat untersucht. Aufgrund sensorischer Auffälligkeiten (Teergeruch) wurden darüber hinaus

¹⁰ Kursiv gestellte Angaben zur Beschreibung und Bewertung aus dem IGU Gutachten entnommen (Anlage 2)

¹¹ Siehe: Anlage 2 zum Bauleitplanverfahren

zwei Einzelproben (RKS 1/2 und RKS 4/4) auf Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht.

Ergebnis:

Auf dem Projektareal wurden bewertungsrelevante Konzentrationen an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Feststoff festgestellt.

Von den Auffüllungen und Böden am Standort geht aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und/oder Boden-Grundwasser aus. Ausnahme bildet die oberflächennahe geringmächtige Auffüllung, die im Bereich der Sondierung RKS 1 angetroffen wurde. Dieser mit 0,2 m erkundete geringmächtige Auffüllungshorizont ist sensorisch stark auffällig und zeichnet sich mit 3.371 mg PAK/kg durch hohe Konzentrationen an Teerinhaltstoffen aus. Diese sind aufgrund ihrer PAK-Kongenerenverteilung vermutlich auf teerhaltige Schwarzdeckenreste zurückzuführen. Für dieses Material kann eine Grundwassergefährdung anhand der vorliegenden Feststoffdaten nicht ausgeschlossen werden. Dieser sensorisch deutlich belastete schwarzdeckenhaltige Horizont ist im Bereich der RKS 1 einzugrenzen, zu separieren und fachgerecht zu entsorgen/verwerten.

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen generell mit dem Anfall PAK-beaufschlagter Auffüllungen und Böden zu rechnen, die zu einer Einstufung LAGA Z 2 bis LAGA > Z 2 und damit zu erhöhten Kosten für Verwertung bzw. Entsorgung führen.

3 Bebauungskonzeption

Nachstehende Abbildungen: *Feldmann Architekten*



Abbildung 10: *Bebauungskonzeption*

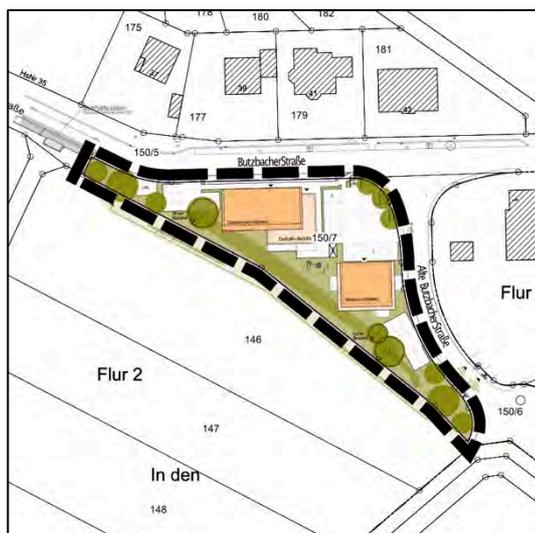


Abbildung 11: *Lageplan*



Abbildung 12: *Nutzungsverteilung*

Bebauung/Nutzung¹²

Geplant sind zwei Gebäude mit jeweils 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, mit begrüntem Pultdach, die eine Stellplatzanlage im Einmündungsbereich der Butzbacher Straße / Alte Butzbacher Straße flankieren.

Im Hauptgebäude sind ein Dorfcafé mit Backshop und 5 Pensionszimmer sowie insgesamt 5 größere Wohneinheiten vorgesehen. Die Pensionszimmer sollen für das kurz-

¹² Beschreibung der Bebauungs- und Nutzungskonzeption: Feldmann Architekten

und mittelfristige Unterbringen von z.B. Gästen im Dorf und Durchreisende sowie für Techniker und Trainees des Magna Parks sein.

Im rechten Baukörper sind insgesamt 7 WE geplant. Hierbei sind kleineren Wohnungen zur mittelfristigen Vermietung z.B. für Auszubildende, Trainees, Montagearbeiter angedacht. 3 WE bieten ebenfalls die ideale Größe für Paare und junge Familien und sind zur längerfristigen Vermietung vorgesehen.

Eine gezielte Durchmischung von Wohnungsgrößen und Unterbringungsformen ermöglicht die gewünschte Etablierung von unterschiedlichen Alters- und Bevölkerungsschichten.

Das Dorfcafé mit Backshop soll sowohl der Niederkleener Bevölkerung, als auch Mitarbeitern des Magna Parks die Möglichkeit bieten, auch im Ort Dinge für den täglichen Bedarf zu erhalten. Außerdem wird durch Sitzmöglichkeiten im Innenbereich oder auf der Terrasse, mit angrenzendem Kinderspielplatz, zum Verweilen eingeladen.

Das Dorfcafé mit Backshop soll auch Spaziergänger/Radfahrer anlocken, die Lage und gute Aussicht bei einem Kaffee, einem Eis im Sommer oder einer Suppe in der kälteren Jahreszeit zu genießen. Außerdem bietet es den Nutzern der Pensionszimmer die Möglichkeit, vor Ort ihr Frühstück o.ä. zu sich zu nehmen.

Die vorgesehenen Nutzungen sollen das Angebot von Mietwohnungen in Niederkleen verbreitern und ggf. auch ein Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes ermöglichen

Baumerhalt

Die vorhandenen Bäume sowie die Böschung auf dem Grundstück wurden in der neuen Planung als Erhalt berücksichtigt und integriert. Sollte sich bei einer genaueren Zustandsbetrachtung der Bäume herausstellen, dass ein Baum nicht zu erhalten ist, erfolgt eine Ersatzpflanzung in angemessener Art und Größe.

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, zu Fuß und per Fahrrad

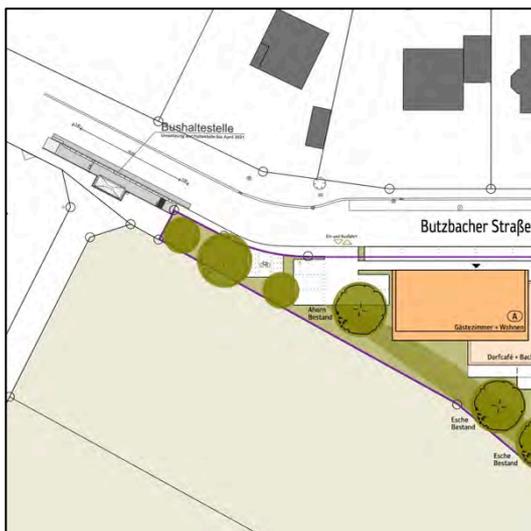


Abbildung 13: Geplante ÖPNV-Haltestelle - Feldmann Architekten

Die Erreichbarkeit zu Fuß wird durch Weiterführung des Gehwegs aus der Ortslage Niederkleen sichergestellt, mit dem Fahrrad ist das Baugebiet ebenfalls über die Ortsstraßen angebunden.

Darüber hinaus ist es geplant, unmittelbar westlich der Fläche eine Bushaltestelle einzurichten, so dass das Plangebiet auch mit dem ÖPNV sehr gut erreicht werden kann.

Stellplätze

Insgesamt werden 31 PKW-Stellplätze und 28-Fahrradstellplätze auf der Außenanlage des Grundstückes nachgewiesen. Ein Teil der Stellplätze ist als Längsparkplätze, analog zur gegenüberliegenden Straßenseite der „Butzbacher Straße“ vorgesehen.

Diese prägen zum einen das einheitliche Straßenbild und können außerdem für Kunden des Dorfcafés mit Backshop optimal als Kurzparkplätze genutzt werden.

Einige dieser Stellplätze erhalten außerdem eine Elektroladestation für E-Autos oder E-Bikes. Auch eine sogenannte E-Bike-Box, in der das Fahrrad vor Diebstahl sicher geparkt und aufgeladen werden kann ist vorgesehen.

Die Anordnung der übrigen Stellplätze wurde so gestaltet, dass insgesamt nur drei Ein- und Ausfahrten auf dem gesamten Grundstück notwendig sind. Um den allgemeinen fließenden Verkehr und die Belange der benachbarten Feuerwehr und des Busverkehrs nicht zu beeinträchtigen wurde besonders darauf geachtet, dass die Ein- und Ausfahrten der Stellplatzgruppen einen ausreichenden Abstand aufweisen.

Ver-/Entsorgung

Der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über den südlichen Teil des Grundstückes zu den vorhandenen Leitungen in der Straße „In den Zwirnäckern“ (Anm.: Der Anschluss an Versorgungsleitungen in der „Butzbacher Straße“ wird vermieden, da sich diese in einem neuwertigen Zustand befindet).

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird ist die Nutzung von Regenwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) durch den Einbau von Zisternen vorgesehen.¹³

Zur Minderung von Aufheizungseffekten, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Schaffung von Lebensraum für Insekten und Pflanzung sollen die Flachdächer begrünt werden.

Die Beheizung der Gebäude soll energiesparend über BHKW, Luftwärmepumpe oder Erdwärmesonden erfolgen.

Ergänzend soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie in der energetischen Gesamtkonzeption berücksichtigt werden.

¹³ *Hinweise des Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke:*

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen und somit ist nur häusliches Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen zu leiten. Sämtliches Niederschlagswasser ist am örtlichen Regenwasserkanal anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nicht als geplante Entwässerungsfläche enthalten.

Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Kleebach betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Langgöns.

4 Festsetzungskonzeption

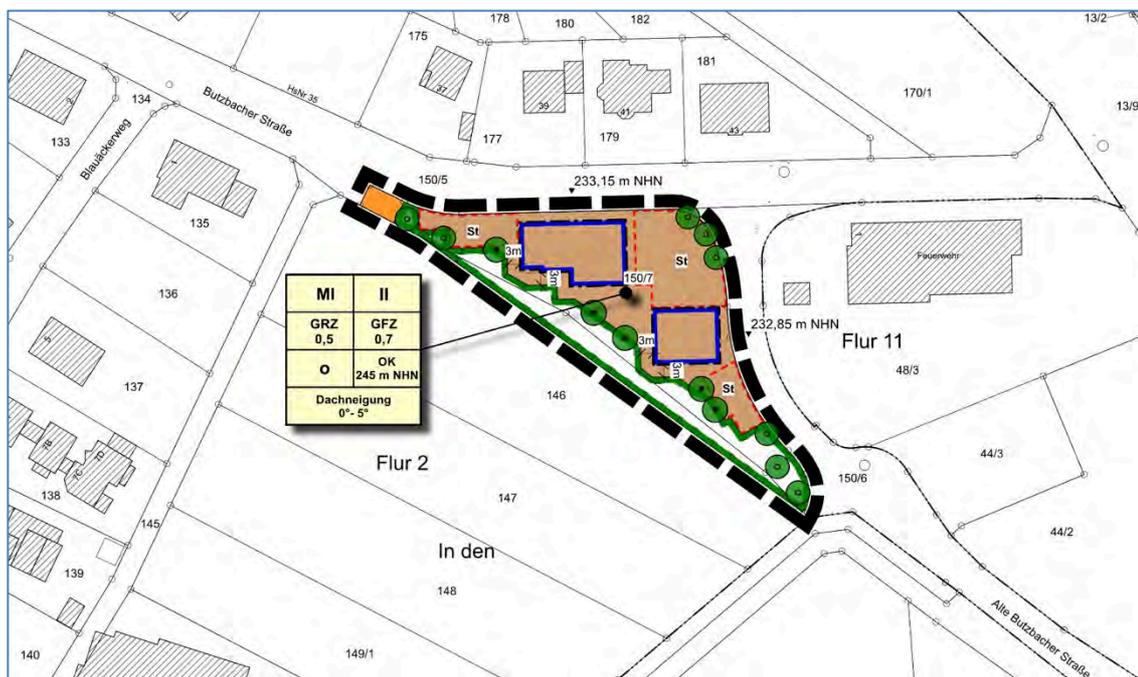


Abbildung 14: Bebauungsplan „Mischplatz“ - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielkonzeption zur Nutzungsmischung, wird das Plangebiet gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

In Anbetracht der angrenzenden Nutzungsstruktur soll damit, unter dem Gesichtspunkt des „vorbeugenden Immissionsschutzes“, zudem klargestellt werden, dass ein Nutzungsmix aus Wohnen und maximal „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ zulässig ist. Damit ist eine, dem Gliederungsprinzip des § 50 BImSchG¹⁴ folgende Nutzungsstaffelung zwischen den Gewerbeflächen östlich der L 3129 und der, durch Wohnbebauung geprägten Siedlungslage von Niederkleen im Westen, gewährleistet.

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog der BauNVO wird für das „Mischgebiet“ (MI) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sowie der Ausschluss jedweder Vergnügungsstätten bestimmt.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alko-

¹⁴ § 50 BImSchG: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden.“

holkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler¹⁵ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁶:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁷

Sex-Shops¹⁸:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

¹⁵ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

¹⁶ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁷ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹⁸ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird aufgrund der im Verhältnis zur Grundstückgröße großen Zahl der erforderlichen Fahrrad- und Stellplatzflächen mit 0,5 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist somit auf die Planung abgestimmt und berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Übergang von der Siedlungslage zur freien Landschaft.

Gleichzeitig kann, obwohl die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO nicht voll ausgeschöpft werden, aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs, dennoch eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht werden, die dennoch – in Verbindung mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwege- und Stellplatzflächen – einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

4.2.2 Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

4.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen, in Abstimmung auf das vorliegenden Baukonzept auf 0,7, und damit noch geringfügig niedriger, als im Aufstellungsbeschluss definiert, begrenzt. Aufgrund der kleinen Bezugsfläche und der zahlreichen Stellplätze und Fahrradstellplätze, die im Plangebiet vorgesehen sind, wird eine geringfügige Überschreitungsklausel für die sog. „GRZ II“ festgelegt. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird abgepuffert durch die Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplatzflächen.

Die Werte liegen deutlich unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und wurden an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus den Anforderungen an die Siedlungsrandlage und überschreitet auch die Dichtewerte der angrenzenden Baugrundstücke nicht.

Die Gebäudehöhe wird auf 11 m begrenzt und orientiert sich damit an dem vorhandenen Rahmen aus der unmittelbar umgebenden Bebauung. Dieser Wert ermöglicht im vorliegenden Fall die Umsetzung eines weiteren Geschosses, das jedoch, hinsichtlich seiner Dimension, unterhalb der Vollgeschossdefinition nach § 2 Abs. 5 HBO bleiben muss, z.B. in Form eines Staffelgeschosses.

In Verbindung mit den durch zwei Baufenster vorgegebenen überbaubaren Grundstücksflächen, wird eine Bebauung vorgegeben, die sich bzgl. der Kubaturen/Proportionen und der Höhenentwicklung in die örtliche Situation einfügt.

Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (OK). Dies entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Oberkante der Hauptfirstlinie und bei Gebäuden mit Flachdach der Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese orientieren sich eng am vorliegenden Bebauungskonzept und gewährleisten damit eine städtebauliche Struktur, die sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich auch eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über den südlichen Teil des Grundstückes zu den vorhandenen Leitungen in der Straße „In den Zwirnäckern“ (Anm.: Der Anschluss an Versorgungsleitungen in der „Butzbacher Straße“ wird vermieden, da sich diese in einem neuwertigen Zustand befindet).

Zur Schonung des Wasserhaushaltes wird ist die Nutzung von Regenwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) durch den Einbau von Zisternen vorgesehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist im Trennsystem durch einen Anschluss an einen örtlichen Regenwasserkanal zu entwässern.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

4.5.1 Dachgestaltung

Aufgrund der positiven Effekte für das Kleinklima, den Wasserrückhalt, Siedlungsbiotope und die landschaftliche Einbindung werden Dachform und -gestaltung auf Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer die mind. extensiv zu begrünen sind.

Die Anbringung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Dachflächen ist zulässig und generell zu empfehlen, eine extensive Begrünung steht dem nicht entgegen.

4.5.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/ Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen. Als Ausnahme können hier Sichtmauerwerk aus Naturstein oder in Natursteinoptik zugelassen werden.

4.5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Der Ausschluss von Schottergärten dient:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte,
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen,
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

4.5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollten sich hinsichtlich der Größe, Farbgebung und optischen Wirkung an die Gestaltung des Gebäudes der beworbenen Leistung orientieren und sich nicht als störender Fremdkörper darstellen. Daher wird der Anbringungsort auf die Stätte der beworbenen Leistung beschränkt und die Höhe der Anbringung auf den Bereich unterhalb der Trauflinie begrenzt.

Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit einer weithin sichtbarer Außenwirkung und hohem Belästigungspotenzial (Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder) ausgeschlossen.

4.6 **Grünordnung**

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- die Begrünung der Flachdächer sowie
- durch die wasserdurchlässige Herstellung von privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem werden die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen. Diese sollten, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze können aber zur freien Landschaft hin orientiert werden.

Eingriffsminderung durch Heckensicherung

Die Biotopfunktion der Gehölzreihe wird durch teilweisen Schutz, sowie durch Ergänzungspflanzung und Erweiterung in die südl. Ackerfläche gewährleistet. Die erforderliche Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft“ festgesetzt. Diese Festsetzung beinhaltet auch, dass später abgängige Gehölze durch Nachpflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen sind.

Konkret sind hier folgende Maßnahmen gem. der detaillierten Durchführungsanforderungen in Anlage 1 zum Umweltbericht, Kap. 5.1 umzusetzen:

- Durch die hohe Ausnutzung der Bauflächen werden Böschungflächen entstehen, die in die Gehölzreihe hineinragen. Da die Hecke in großen Teilen selbst auf einer Böschung stockt, wird absehbarer Weise ein Teil der Gehölze die Überdeckung nicht ertragen und absterben.

Dem ist zu begegnen, indem zur Ausführungsplanung ein fachkundiger Freiflächenplan unter vorrangiger Beachtung des Gehölz-Erhaltungsgebots erstellt wird.

- Um eine Funktionssicherung zu gewährleisten soll die bestehende Hecke -wo nicht erhaltbar- in den Schutzbereich entlang der Südgrenze des Bebauungsplans vorgeückt werden (Verpflanzung).
- Auf den Auftragsböschungen soll die Hecke anschließend bis an die Böschungsschulter mit Strauchpflanzungen aufgefüllt und geschlossen werden.
- Die zu erhaltenden Bäume werden mit einem Wurzelradius von 2 m um den Stammfuß bauzeitig geschützt. Wenn Eingriff in den Schutzzradius aus unabwendbaren Gründen erforderlich werden, sind diese unter dem strikten Erhaltungsgebot nach ZTV Baumpflege der FLL 2017 auszuführen.
- Durch Sicherung tatsächlicher Vogelbruten werden die gesetzlichen Schutzvorschriften auf der Umsetzungsebene eingehalten (Fristenregelung, konkrete Überprüfungen in der Durchführung).

Weitere Hinweise

Bei Anpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die einschlägigen technischen Regelwerke („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) zu beachten.

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet werden. Die Vegetation (Bäume und Gehölzhecke) darf nicht beleuchtet werden.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf Dauer, Anzahl und Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

4.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich

vgl. Anlage 1 Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt":
Kap. 5.2 „Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich“

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 46.250 Biotopwertpunkte. Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 52.800 Biotopwertpunkte zu erreichen. Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein rechnerischer Überschuss von **+ 6.550 BWP**.

Die entstehenden Eingriffe können im Plangebiet vollumfänglich ausgeglichen werden.

4.7 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

¹⁹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- Die Beheizung der Gebäude soll ertnergiesparend über Luftwärmepumpe oder erfolgen.
- Der Energieverbrauch wird durch Einhaltung des Kfw-Effizienzhaus-Standard 55 auf den aktuellen Stand der Technik begrenzt.
- Ergänzend soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie in der energetischen Gesamt-konzeption berücksichtigt werden.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Die im Plangebiet – in Relation zur bisherigen Nutzung der Fläche – vorbereitete moderate Versiegelung wird durch die Festsetzungen

- zu moderaten Dichtewerten, unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur Begrünung der Flachdächer.

minimiert.

Die Begrenzung der Baufenster und Gebäudehöhen auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation entstehen.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,5 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,5 = 500 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 500 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,7 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,7 = 700 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 700 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Vollgeschosse – II

„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Offene Bauweise - o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

6 Anhang: Fotodokumentation²⁰



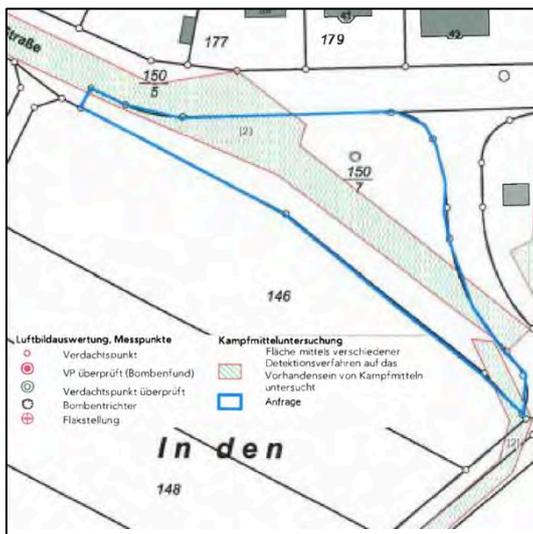
²⁰ Quelle: eigene Aufnahmen, Juli 2021

7 Hinweise für die Ausführungsebene

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise für die Ausführungsebene sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB eingegangen:

7.1 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren auf folgendes hin:



Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem 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 mind. 5 Metern 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

7.2 Brandschutz

Der Fachdienst Gefahrenabwehr weist in seiner Stellungnahme vom 06.05.2022 auf folgende Punkte hin:

7.2.1 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundsatz):

$$MI/GFZ = (0,3 - 0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1.600 \text{ l/Min})$$

7.2.2 Zweiter Rettungsweg (Bezug: § 36 Hess. Bauordnung)

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Langgöns hat am 20.11.2014 beschlossen, dass **bei Neubauten mit Brüstungshöhen über 8 m immer ein zweiter Rettungsweg zu fordern ist**, da die Gemeinde keine Verpflichtung zur Vorhaltung der gem. § 36 HBO erforderlichen Rettungsgeräte (wie z.B. Hubrettungsfahrzeuge) eingehen will.

7.2.3 Sonstige Maßnahmen

1. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
3. Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
4. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
5. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
6. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
7. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

7.3 Altablagerung²¹

Das Dezernat 41.1 des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

Aufgrund des Berichts der IGU GmbH vom 13.01.2021 über die im Vorfeld durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen wird das Grundstück jedoch als Altablagerung gem. § 2 Abs. 5 (1) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) mit dem Status „altlastenverdächtige Fläche“ in die Altflächendatei des Landes Hessen aufgenommen. Durch die ermittelten Belastungen des Bodens mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) mit bis zu 3.371 mg/kg TM und Benzo(a)pyren (BaP) mit bis zu 223 mg/kg TM kann gutachterlicherseits eine Grundwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden. Da auch der Prüfwert der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) für den Parameter BaP hinsichtlich der Nutzungskategorie Kinderspielfläche (2 mg/kg TM) und Wohngebiete (4 mg/kg TM) z.T. erheblich überschritten wurde, sind die als belastet erkannten Bereiche vor dem Hintergrund der zukünftigen Nutzung (Wohnbebauung, ggfls. Kinderspielflächen) zu sanieren, um eine Gefährdung über den Expositionspfad Boden-Mensch auszuschließen.

Bzgl. einer möglichen Grundwasserbeeinträchtigung sind weitere Untersuchungen mit dem Ziel durchzuführen, diese entweder auszuschließen bzw. zu verifizieren.

Dem Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, ist ein geeignetes Untersuchungs-/Sanierungskonzept zur Prüfung vorzulegen.

7.4 Telekommunikation

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Südwest, PTI24 Fulda, Team Breitband 2, Philipp-Reis-Straße 4, 35398 Gießen, Tel.: 0641 – 963-7070, E-Mail: ines.hartz@telekom.de, möglichst frühzeitig, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich anzuzeigen.

7.5 Maßnahmen zur Heckensicherung

Zum Schutz der Gehölzreihe im Süden ist zur Ausführungsplanung ein fachkundiger Freiflächenplan unter vorrangiger Beachtung des Gehölz-Erhaltungsgebots zu erstellen.

Um eine Funktionssicherung zu gewährleisten, soll die bestehende Hecke -wo nicht erhaltbar- in den Schutzbereich entlang der Südgrenze des Bebauungsplans vorge-rückt werden (Verpflanzung).

Auf den Auftragsböschungen soll die Hecke anschließend bis an die Böschungsschul-ter mit Strauchpflanzungen aufgefüllt und geschlossen werden.

Die zu erhaltenden Bäume werden mit einem Wurzelradius von 2 m um den Stammfuß bauzeitig geschützt. Wenn Eingriff in den Schutzradius aus unabweisbaren Gründen

²¹ siehe dazu auch in Kap. 2.5.1

erforderlich werden, sind diese unter dem strikten Erhaltungsgebot nach ZTV Baumpflege der FLL 2017 auszuführen.

7.6 Artenschutz

- Das Versetzen der Gehölzstrukturen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen
- Müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit Höhlenbäume gerodet werden, ist dies durch einen Artenschutz-Fachgutachter zu begleiten.

7.7 Bau-, Abriss- und Erdarbeiten

Das Dezernat 42.2 des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Download link:

[https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt 2015-12-10.pdf](https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt%202015-12-10.pdf)