

Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Ofleiden

Begründung

Bebauungsplan

"Ohmcenter" – 3. Änderung

Satzung

Planstand: 20.09.2022

Projektnummer: 21-2526

Projektleitung: M. Wolf /Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

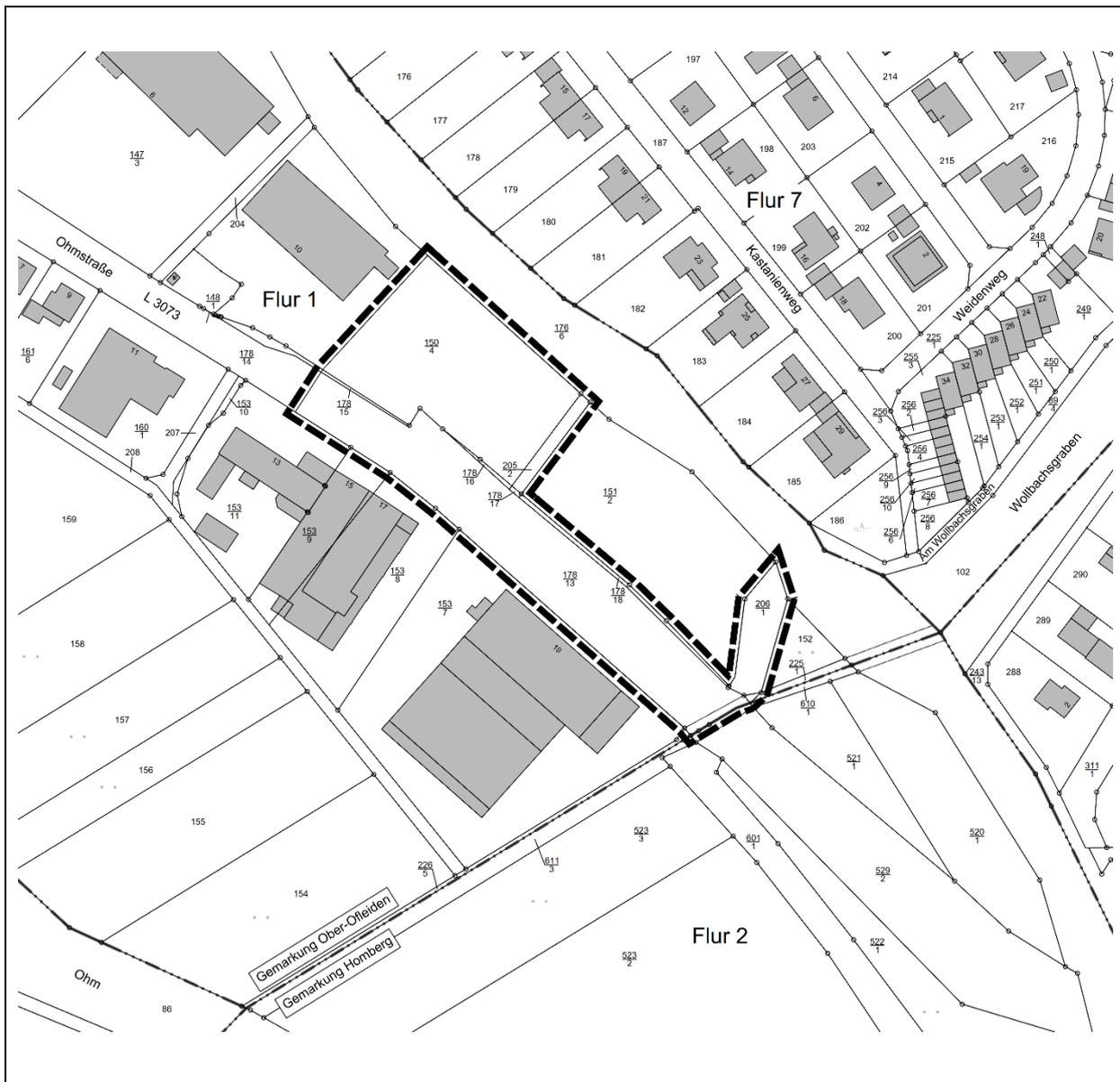
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
Festsetzungen zur Höhenentwicklung	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen (BauGB)	18
4.5 Anpflanzungen	18
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Wasserrechtliche Festsetzung	20
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
7.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	21
7.3 Biotop- und Nutzungstypen	25
7.4 Artenschutz	28
7.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	33
7.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen	34
7.7 Orts- und Landschaftsbild	34
7.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	34
7.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	34
7.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	35
7.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung.....	35
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	35
8.1 Überschwemmungsgebiet	35

8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	36
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	38
8.4	Abwasserbeseitigung.....	39
8.5	Abflussregelung	39
8.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	40
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bodenschutz	40
10.	Kampfmittel.....	44
11.	Immissionsschutz	44
12.	Stellplatzsatzung	45
13.	Bodendenkmäler	45
14.	Artenschutz.....	45
15.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise zur Planung und für die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.)	46
16.	Bodenordnung.....	52
17.	Flächenbilanz.....	52

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

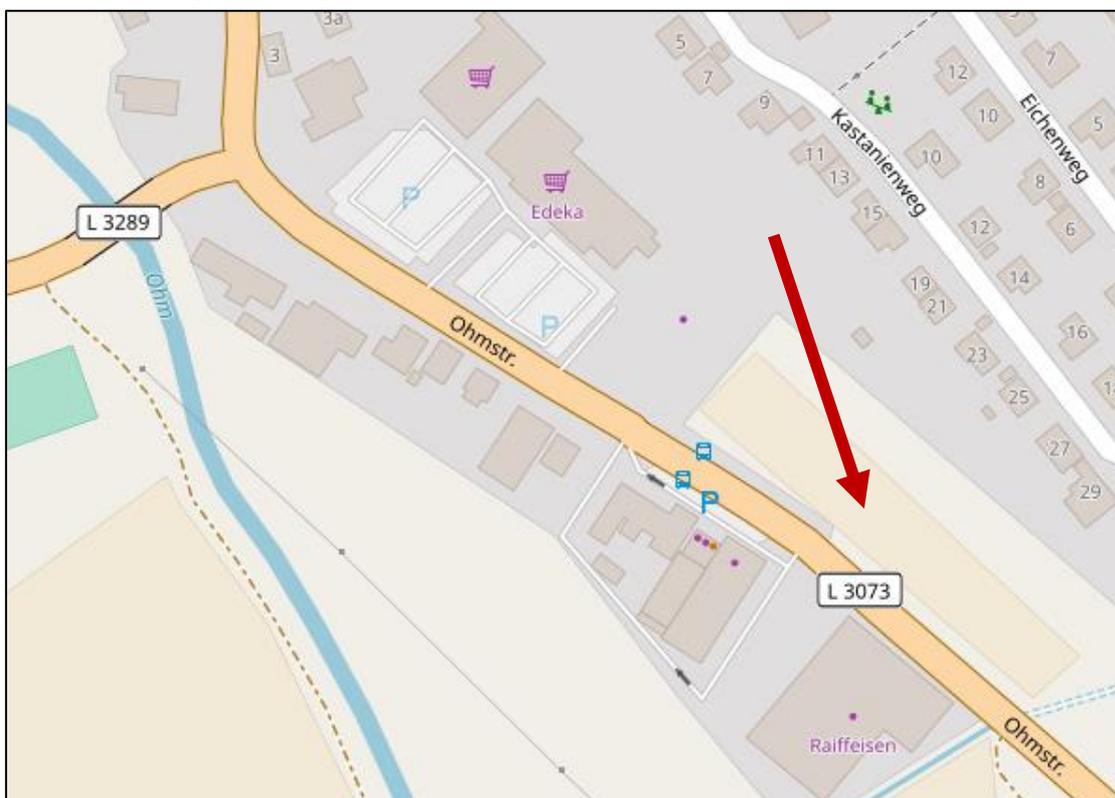
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat am 06.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ohmcenter“ – 3. Änderung im Stadtteil Ober-Ofleiden beschlossen.

In der 2. Bebauungsplanänderung aus 2019 werden die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ausgewiesen. Seitdem haben sich die konkreten Planungs- und Nutzungsabsichten verändert, sodass die vorliegende 3.Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Es sollten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung durch zwei Gebäude mit Wohnnutzungen, Gewerbe sowie zur Unterbringung von Dienstleistungsunternehmen geschaffen und angepasst werden. Planziel war die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) i.S.d. § 6a BauNVO. Gegenüber der bisherigen Planung erfolgt eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich. Die Planänderung ist demnach eine Maßnahme im Innenbereich und wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Abb.2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2021), bearbeitet

Im Rahmen der Entwurfsoffenlage wurden verschiedene Anregungen und Hinweise vorgetragen, die zu einer maßgeblichen Planänderung und somit zur 2. Entwurfsoffenlage führen.

1. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 151/2 (MU4) hat sich von der Beteiligung am Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zurückgezogen (Schreiben an die Stadt vom 10.01.2022), so dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf das MU3 verkleinert wird.
2. Die Stadt hat ein Lärmschutzgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse in den weiteren Planprozess und somit in die Plankarte (textliche Festsetzung) und Begründung mit einfließen.

Ziel des Bebauungsplanes (Entwurf 2. Offenlage) ist die Umwandlung des bisher ausgewiesenen Mischgebietes (MI) in ein Urbanes Gebiet (MU 3), um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden zu schaffen, in denen neben Wohnnutzungen auch eine Bankfiliale und weitere Dienstleistungsunternehmen zulässig sind. Gegenüber der bisherigen Planung erfolgt eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich.

In der Summe der Änderungen der Planung ist eine erneute Entwurfs-offenlage gemäß § 4a Abs.3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 und 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden kann, hier auf 3 Wochen!

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 150/4tlw., 178/13tlw., 178/15tlw., 178/16, 178/17, 178/18, 205/2, 206/1 und 225/1tlw. in der Flur 1, Gemarkung Ober-Ofleiden und damit eine Fläche von insg. 6.845m².

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung in rund 40-55m Entfernung. Diese liegt entlang des Kastanienweges gegenüber dem Plangebiet topografisch deutlich erhöht¹. Zudem ist zwischen dem Plangebiet und der Bebauung eine umfangreiche Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern zu verorten, welche die Sichtbeziehungen zwischen Plangebiet und naheliegender Wohnbebauung deutlich einschränken. Weiter östlich an das Plangebiet grenzt eine weitere Fläche mit zahlreichen vorhandenen Bäumen an. Südlich an das Plangebiet grenzen Getränkemarkt, Garten- und Baumarkt sowie gewerblich genutzte Baustrukturen an. Westlich an das Plangebiet grenzen die, auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelten, Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie zugehörige Parkplatzflächen an.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Brache) genutzt und ist unbebaut.

Abb. 3: Plangebiet Blickrichtung Osten
Standpunkt Rossmann-Parkplatz



Abb. 4: Plangebiet entlang Ohmstraße
Blickrichtung Nordwesten



¹ Der Kastanienweg liegt auf einer Höhe von rd. 227m üNN, während das Plangebiet im Bereich des bisherigen MU 4 im Schnitt zwischen rd. 212m und 215m üNN liegt. Das MU 3 liegt im Schnitt zwischen rd. 210m und 214m üNN.

Abb. 5: Gehölzstruktur entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze
Blickrichtung Kastanienweg



Abb. 6: Gewächsstruktur entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze
Blickrichtung Osten



Abb. 7: Plangebiet, Blickrichtung Nordwesten



Abb. 8: Gehölzstruktur am Plangebietsrand



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 10/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für den räumlichen Geltungsbereich ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Südlich des Plangebietes verläuft dort die Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L 3073, welche bereits im Bestand vorhanden ist. Somit sind die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Lebensmittelmärkte und Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten für den Bereich des Mischgebietes für unzulässig erklärt. Dies resultiert aus der Abweichungsentscheidung zum Regionalplan, die im damaligen Verfahren erforderlich wurde. Diese Festsetzung wurde jetzt für das Urbane Gebiet MU3 zur 2. Entwurfs offenlage eins zu eins übernommen (TF 1.2.1). Die bisherigen Festsetzungen zu innenstadtrelevanten Sortimenten und die Auflistung zum Mindestumfang der innenstadtrelevanten Sortimente des LEP Hessen 2020 werden aus der Planung herausgenommen und die Vorgaben der Abweichungsentscheidung vom 03.05.2018 für das MU3 übernommen.

Überlagernd wird im Regionalplan für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. In der Planung wird der Belang des Klimaschutzes durch zahlreiche Baumanpflanzungen, der Nichtausnutzung des max. Orientierungswertes für die GRZ (0,8) gemäß § 17 BauNVO für das Urbane Gebiet, die Festsetzung von Ausgleichsflächen und die Begrünung von

Einfriedungen berücksichtigt. Laut Stellungnahme der Obere Landesplanungsbehörde wird das VBG für besondere Klimafunktionen ausreichend berücksichtigt.

Gemäß den o.g. Ausführungen sind somit die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ aus 2019 würde der Flächennutzungsplan im gleichen Bereich geändert (siehe Abb.10). Für das Plangebiet der 3. Änderung wird somit eine gemischte Baufläche Planung dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot gilt durch die 3. Bebauungsplanänderung und der Ausweisung eines Urbanen Gebietes als erfüllt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

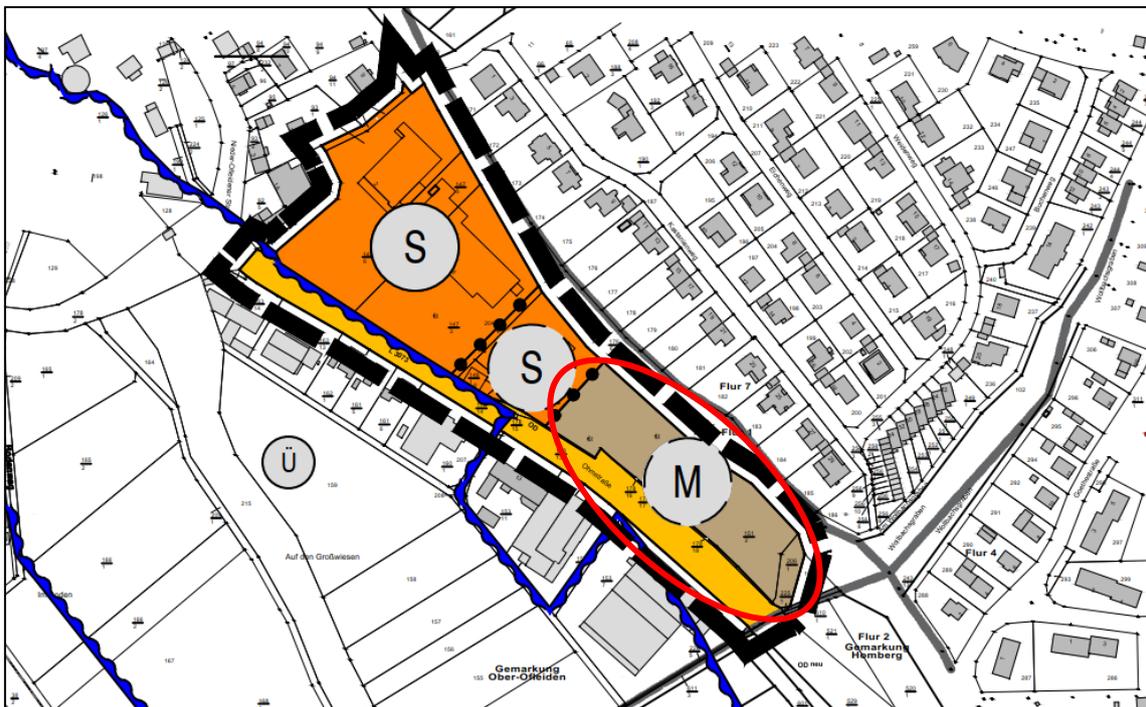
Das Plangebiet der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ aus 2019.

Für den vorliegenden Geltungsbereich wird dabei im westlichen Teil ein Mischgebiet (MI 3) i.S.d. § 6 BauNVO mit einer GRZ=0,6, GFZ=0,6 und Z=I festgesetzt. Die Baugrenze umgebend werden zudem Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Zudem wird im nordöstlichen Bereich entlang der Plangebietsgrenze eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt.

Auf Grundlage der konkreten Planungsabsichten für die ein Wohn- und Geschäftsgebäude wird eine behutsame Nachverdichtung angestrebt. Dafür wird das Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO umgewidmet. Somit kann ein anderes und flexibleres Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die behutsame Nachverdichtung mit der Erhöhung der GRZ und GFZ, sowie der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Abb. 10: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Homberg (Ohm) aus 2019



Im MU 3 (ehemals MI 3) wird die GRZ = 0,6 beibehalten und die GFZ auf GFZ=1,0 erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse im MU 3 von Z=I auf Z=III erhöht. Zusätzlich wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante Gebäude auf 221,0 Meter über Normalnull festgesetzt.

Das MU 4 wurde zum Entwurf-2. Offenlage aus der Planung herausgenommen.

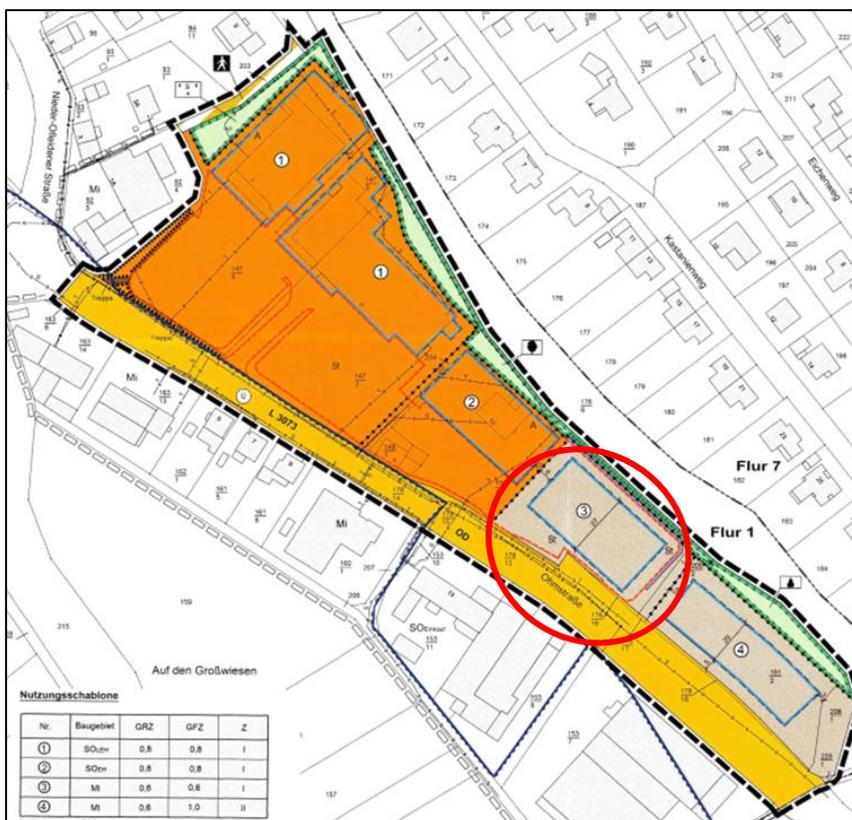
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Durch die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung sind Flächen betroffen, die bereits durch die 2. Änderung als Mischgebietsbauflächen ausgewiesen wurden. Durch die Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzungen werden sie einer behutsamen Nachverdichtung im Innenbereich im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB zugeführt. Demzufolge gilt das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung als erfüllt.

Abb. 11: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Ohmcenter“ – 2. Änderung von 2019



1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgte bisher im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Aufgrund von Planänderungen wird eine erneute Offenlage notwendig.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2021 Bekanntmachung: 20.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1. Offenlage)	28.10.2021 – 03.12.2021 Bekanntmachung: 20.10.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (1.Offenlage)	Anschreiben: 26.10.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (2. eingeschränkte Offenlage)	21.07.2022 – 12.08.2022 Bekanntmachung: 13.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß	Anschreiben: 19.07.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (2. eingeschränkte Offenlage)	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	20.09.2022

Die Bekanntmachungen erfolgen im Ohmtal-Boten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Homberg (Ohm).

Es lagen Gründe vor (Pandemie, betroffene Bürger), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB (1.Offenlage) von mindestens einem Monat, um knapp eine Woche zu verlängern. Im Rahmen der 2. eingeschränkten Offenlage wird gemäß § 4a Abs.3 Satz 2 und 3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Plankarte und Begründung abgegeben werden können. Dies sind:

1. Reduzierung des Geltungsbereiches – Herausnahme des Flurstücks 151/2 (bisher MU4)
2. Umweltrelevante Informationen – Schalltechnische Untersuchung Immissionsberechnung Nr. 5054, Büro Pfeifer, aus Ehringshausen)
3. Textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Zudem wird die Auslegungszeit auf 3 Wochen verkürzt.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung und Gewerbenutzung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². (Bei einer GRZ von 0,6 werden 1.438 m² versiegelt. Selbst bei Anrechnung der GRZ II und ausnahmsweiser zulässiger Überschreitung auf 0,9 werden 2.157m² versiegelt und damit liegt auch der Wert deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m²). Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund veränderter Bau- und Planungsabsichten im vorliegenden Plangebiet wird die Umwidmung des bisherigen Mischgebietes (§ 6 BauNVO) in ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) notwendig. Ziel dabei ist die behutsame Nachverdichtung im Innenbereich, wofür die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung angepasst werden.

Im Bestand befindet sich, trotz der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die 2. Änderung, keine Bebauung im Plangebiet. Es liegen der Stadt jedoch konkrete Planungsabsichten von zwei Vorhabenträgern vor, die die Flächen jeweils mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen möchten. Im westlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes (MU 3) ist der Bau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes als Standort für eine Bankfiliale, weitere Dienstleistungsunternehmen (Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke) und Wohnen vorgesehen. Im östlichen Teilbereich (MU 4) war zudem zwei Wohngebäude geplant. Dieser Teilbereich wurde jedoch wieder aus der Planung genommen, da die Grundstückseigentümer ihren Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt zurückgenommen haben. Somit gelten hier künftig weiterhin die bisherigen Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Mischgebiet 4).

Im westlichen Teilbereich (MU3) verbleibt die GRZ bei 0,6, allerdings wird die GFZ auf GFZ= 1,0 erhöht. Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse von Z=I auf Z=III erhöht und die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante auf 221,0 Meter über Normalnull festgesetzt. Somit erfolgt für diesen Bereich eine behutsame Nachverdichtung durch Schaffung weitere Geschoßflächen für Wohnraum und Dienstleistungen (nicht störendes Gewerbe). Aufgrund der Topografie im Plangebiet sowie der vorhandenen Baum- und Gehölzstruktur entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze entsteht in Verbindung mit der festgesetzten Höhenbegrenzung keine einschränkende Wirkung der Sichtverhältnisse für die nahegelegene nordöstlich angrenzende Wohnbebauung entlang des *Kastanienweges*. Zudem hat die neue Bebauung, die topographisch gesehen deutlich tiefer liegt wie der Bestand im Kastanienweg, einen Abstand von rd. 40-55m.

Aufgrund erheblicher Einwendungen seitens der Öffentlichkeit wird der Geltungsbereich reduziert und nur noch das Urbane Gebiet (MU 3) ausgewiesen.

Die Stadt Homberg (Ohm) hält an der Ausweisung des Urbanen Gebietes fest, da der Flächenanteil zwischen Gewerbe und Wohnen im Urbanen Gebiet deutlich flexibler gestaltet werden kann und eher die Planungsabsichten und -erfordernisse erfüllt, wie in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die im Osten geplanten Wohngebäude (MU 4) werden durch die vorliegende Planung nicht mehr erfasst, da der Grundstückseigentümer des Flurstücks 151/2 (MU4) sich von der Beteiligung am Änderungsverfahren des Bebauungsplanes aufgrund der Einwände im Verfahren zurückgezogen hat. Für dieses Grundstück gelten jetzt die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die verbleibende Ausweisung des Urbanen Gebietes 3 begründet sich weiterhin mit der geplanten Nutzung (Bankfiliale, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen) und aufgrund der Lage zu den westlich angrenzenden Einzelhandelsgeschäften und den südlich angrenzenden Einzelhandel- und Gewerbebetrieben sowie zur Ohmstraße (Landesstraße L 3073) hin, und ist auch aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten städtebaulich begründet. Bei der vorliegenden Planung wird die Nachverdichtung vor allem in der Zulässigkeit der Zahl der Vollgeschosse begründet, da aufgrund des Grundstückszuschnittes eine Verdichtung durch die Grundflächenzahl kaum möglich ist. Durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse kann eine Verdichtung der bisherigen Planungsvorgaben in diesem Bereich erfolgen.

Das Plangebiet wird weiter über die *Ohmstraße* erschlossen. Um eine effektive Ausnutzung der schmalen Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, ist seitens der Stadt bei Hessen Mobil beantragt worden, die Ortsdurchfahrtsgrenze (inkl. OD-Stein) in Richtung der Kernstadt und außerhalb des Plangebietes zu verlegen. Hierdurch kann die Bebauung des Plangebietes optimiert werden, v.a. kann die städtische Parzelle 206/1 als Zuwegung für das bisherige Mischgebiet der 2.Änderung herangezogen werden, zumal das Grundstück 151/2 durch die hohen Böschungskanten (bis zu 2,5m) nicht über die Ohmstraße direkt angefahren werden kann.

Im nordwestlichen Bereich wird entlang der *Ohmstraße* eine Fläche für Verkehrsbegleitgrün mit zwei anzupflanzenden Laubbäumen festgesetzt. So wird die bestehende Böschung in die Planung einbezogen. Aufgrund dessen ist in der Plankarte dafür ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten dargestellt, der durch Ein- und Ausfahrten zum bestehenden Drogeriemarkt und zum MU 3 ergänzt wird. Zudem werden entlang des Straßenverlaufes Bäume festgesetzt, die der Eingrünung und dienen. Baumpflanzungen sind auch im Bereich der geplanten Stellplätze vorzunehmen (TF 1.6), die jeweils im Süden/Südwesten der Gebäude zur Ohmstraße hin eingerichtet werden sollen. Die Stellplätze liegen Topografie bedingt deutlich über dem Niveau der Ohmstraße. Gleichsam wirken die Bäume dann als optische Leitstruktur der neuen Gebäude mit drei Geschossen entgegen, sodass eine deutliche optische Aufwertung des Ortseingangsbereiches von Ober-Ofleiden geschaffen wird. Im Bereich der vorhandenen Straße werden zudem Bäume zum Erhalt festgesetzt, welche diese positive Wirkung der Ein- und Durchgrünung verstärken. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen wird zudem eine Fläche zur Erhaltung der bestehenden Gehölze und Bäume festgesetzt, die teilweise schon Höhen von 15-20m aufweisen. Diese tragen ebenfalls zur Eingrünung bei und unterbrechen folglich die direkte Sichtbeziehung zwischen der geplanten Bebauung und bestehenden Wohnbebauung am *Kastanienweg*. Insgesamt wird durch die vorliegende Planung eine behutsame Nachverdichtung im Innenbereich vorbereitet, um die Flächen im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung effizient baulich auszunutzen. Gleichsam wird durch die Eingrünung von mehreren Seiten zur harmonischen optischen Entwicklung des Gebietes beigetragen, indem direkte Sichtbeziehungen durch die Bäume wiederkehrend unterbrochen werden und somit das Gebäude von der straßenseitigen Betrachtung her in den Hintergrund rücken soll.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung beinhaltet Vorgaben zu den Einfriedungen und es werden ausschließlich Webeanlagen zur Eigenwerbung zugelassen. Hierbei handelt es sich um Vorgaben der 2. Änderung, die eins zu eins übernommen werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die *Ohmstraße* im Süden des Geltungsbereiches erschlossen. Aufgrund der vorhandenen Böschung wird das MU 3 an die Ohmstraße im nördlichen Teilbereich über eine Ein-/Ausfahrt erschlossen, über die man gleichzeitig den Parkplatz des dort ansässigen Drogeriemarktes erreicht. Das bisherige MU 4, nun wieder Mischgebiet 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wird über die Ohmstraße und die städtische Wegeparzelle (206/1) erschlossen, die auch der Erreichung der nordöstlich angrenzend ehemaligen Bahntrasse dient.

Im nördlichen Bereich ist die Bushaltestelle „Ohmcenter“ vorhanden, sodass ein direkter Anschluss mit den Linien MR 80, MR 82, VB 71 und VB 91 an den ÖPNV besteht. Über die *Ohmstraße* besteht darüber hinaus ein Anschluss an die Straßen L 3289, L 3072 und L 3073.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Bauaufsicht (Stellungnahme vom 10.11.2021)

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baufelder über Drittgrundstücke ist öffentlich-rechtlich zu sichern.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ und „Ohmcenter“ – 1. und 2. Änderung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen-Baustoffhandel“ werden durch den Bebauungsplan „Ohmcenter“ – 3. Änderung ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebiets i.S.d. § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

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

Die Ausweisung des Urbanen Gebietes begründet sich zum einen in der Lage zwischen den gewerblichen Nutzungen im Südwesten, Einzelhandel im Nordwesten, Wohnen im Nordosten sowie der Lage an der vielbefahrenen Landesstraße L 3073. Zum anderen an den geplanten Nutzungsmix und einer geplanten moderaten Nachverdichtung gegenüber der bisher zulässigen Bebauung. Die Festsetzung ermöglicht eine flexible Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes und eine sehr effektive Ausnutzung der Flächen, die aufgrund der Topographie erforderlich ist. Neben der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (VR-Bank) sind auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Büronutzungen vorgesehen. Die geplanten Wohnnutzungen erfolgen überwiegend in den oberen Geschossen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO und § 6a Abs.2 BauNVO ist über die textliche Festsetzung 1.2.1 für das Urbane Gebiet 3 festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Lebensmittelmärkte und Getränkemärkte sind unzulässig. Die bisherigen Festsetzungen (Entwurf) zu innenstadtrelevanten Sortimenten und die Auflistung zum

Mindestumfang der innenstadtrelevanten Sortimente des LEP Hessen 2020 werden aus der Planung herausgenommen und die Vorgaben der bisherigen Abweichungsentscheidung vom 03.05.2018 für das MU3 übernommen. U.a. diese Änderung erforderte die 2. Entwurfsoffenlage. Die Abweichungsentscheidung ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB bei der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Carports zulässig (TF 1.3). Tendenziell werden die Anlagen im Südwesten der Grundstücke errichtet, da die Hauptgebäude im Nordosten an die Böschung der ehemaligen Bahntrasse herangerückt werden sollen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt: Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc.). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehzufahrten etc.) (TF 1.4.1). Ziel ist es das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bekommen. Da durch die Hanglage das Gelände modelliert werden muss, gilt es im Vorfeld der Bauvorbereitungen ein Baugrundgutachten und einen Entwässerungsplan zu erstellen, mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser zunächst primär als Brauchwasser zu nutzen und sekundär vor Ort dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können (bei Erhalt) zur Anrechnung gebracht werden (TF 1.6)

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt. Mit der Begrenzung der Vollversiegelung auf diesen Flächen und dem Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes dienen sie darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität und Eingrünung der Gebäude.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Grundflächenzahl wird in den Urbanen Gebieten mit den lfd. Nr. 3 gegenüber der 2.Änderung nicht erhöht und folglich weiterhin auf eine **GRZ=0,6** festgesetzt.

Nach der textlichen Festsetzung 1.2.2 gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden. Durch diese Festsetzung kann die Effiziente Ausnutzung der Flächen im Plangebiet sichergestellt werden (behutsame Nachverdichtung). Folglich können ausreichend Dimensionierte Zuwegungen, sowie Parkplatzflächen im Plangebiet untergebracht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Aufgrund der geplanten Erhöhung der Vollgeschosse muss folglich auch die GFZ gegenüber den bisherigen Festsetzungen der 2. Änderung erhöht werden. Somit wird für das MU 3 eine Erhöhung auf eine GFZ = 1,0 vorgesehen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Um für die Lage eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = III** für die Urbanen Gebiete MU 3 vorgegeben. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Flächen im Plangebiet ermöglicht. Durch diese Effektive Ausnutzung der Fläche im Plangebiet wird zum Ziel der vorrangigen Innenentwicklung beigetragen, hier verweist auf § 1a BauGB (...sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanänderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist.

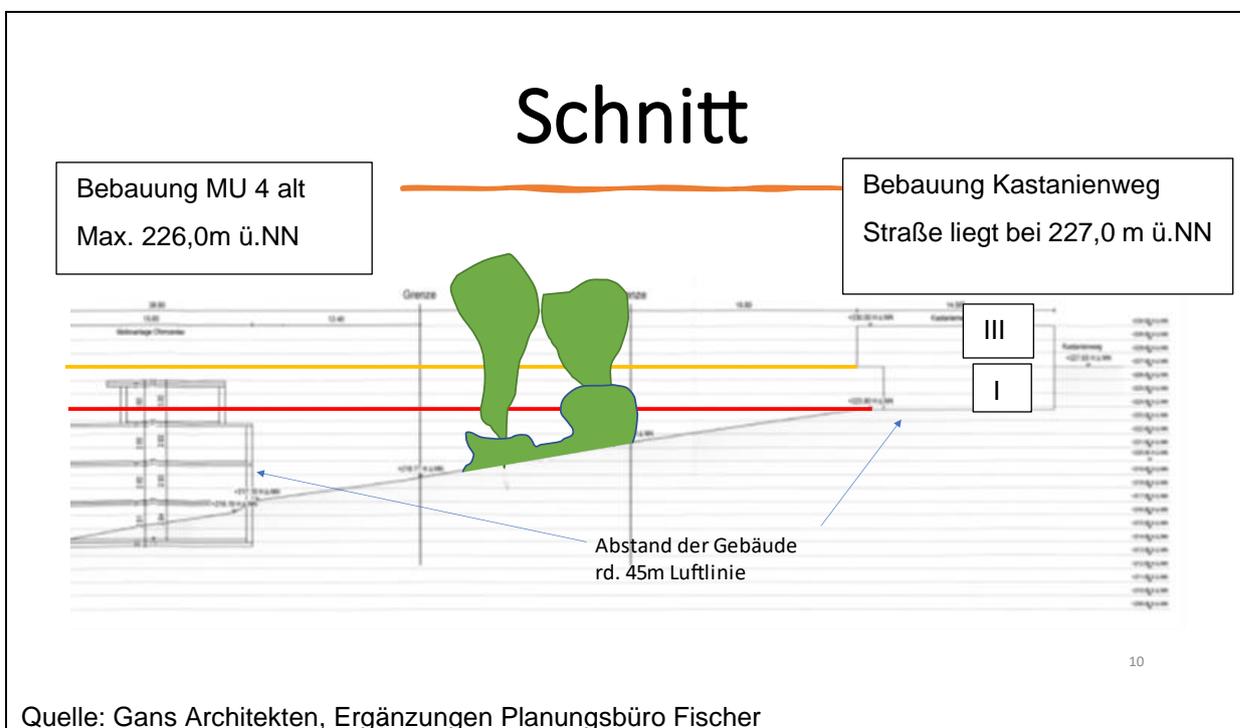
Im bisherigen Bebauungsplan erfolgte ausschließlich eine Höhenregelung der Gebäude über die Zahl der Vollgeschosse (I und II), so dass die abschließende Höhe künftiger Gebäude nicht geregelt war. Dies wird bei der vorliegenden 3.Änderung durch weitere Restriktionen gesteuert und festgesetzt. Die maximale Höhe der Oberkante Gebäude wird im Urbanen Gebiet MU 3 auf 221, 0 Meter über Normalnull festgelegt. Aufgrund der Topografie im Plangebiet und den bestehenden Gehölzstrukturen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird hierdurch eine angemessene Höhenentwicklung zur angrenzenden Bestandsbebauung erwirkt. Siehe hierzu auch Abbildung 12, die die Sichtbeziehung zwischen der Wohnbebauung am *Kastanienweg* und der geplanten Bebauung im bisherigen MU 4 verdeutlicht. Auch der Abstand der vorhandenen und geplanten Gebäude, die Gehölzstrukturen und die Topografie sind

hier verdeutlicht. Das MU 4 wird nun aus der Planung herausgenommen, allerdings lässt sich der Systemschnitt auch auf das verbleibende MU 3 übertragen. Im MU 3 lag die absolute Höhe der Gebäude allerdings schon 5m niedriger als im MU 4, so dass die Beeinträchtigung der Sichtbeziehung schon bisher deutlich minimiert war und ist.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Abb. 12: Schnitt durch das Gelände im Bereich des bisherigen MU 4, das zum Entwurf der 2. Offenlage aus der Planung genommen wurde. Der Schnitt lässt sich allerdings auch auf das MU 3 übertragen, wobei hier die Höhe der Oberkante der Gebäude im MU 3 schon bisher mit rd. 5m tiefer festgesetzt waren wie im MU 4 (221m ü.NN zu 226m ü.NN).



Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 sind im Urbanen Gebiet Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Hiermit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung und Anordnung innerhalb der Grundstücke erzielt werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufenster der Weiterführung der bisherigen Fluchten hinsichtlich der angrenzenden Bebauung. Innerhalb der festgelegten Baufenster eine flexible Stellung der geplanten Gebäude ermöglicht.

Durch die beantragte Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze und des OD-Steines entfällt an dieser Stelle die Bauverbotszone von 20 Metern ausgehend der *Ohmstraße*. Sodass die Baugrenzen nicht weiter

von der Straßenverkehrsfläche abgerückt werden müssen. Bei den schmalen Grundstückszuschnitten kann somit eine angemessene Ausnutzung erreicht werden.

4.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen (BauGB)

TF 1.4.1: Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt: Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc.).

Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrezufahrten etc.).

Durch diese Festsetzungen wird, trotz des Eingriffes, die Beeinträchtigung des Wasser- und Bodenhaushaltes minimiert.

ITF 1.4.2: Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Erhalt der Gehölze“: Maßnahmen - Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sowie Gehölze sind zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Abgängige Einzelbäume sind durch Neupflanzungen mit heimischen und standortgerechten Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Innerhalb der Anpflanzungsfläche gemäß Plankarte sind als Ausgleich für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Trauerschnäppers (*Ficedula hypoleuca*) 3 heimische und standortgerechte Hochstammobstbäume anzupflanzen. Das Mahdregime ist einer extensiven Grünlandnutzung anzupassen. Die bestehenden Heckenstrukturen für die Goldammer (*Emberiza citrinella*) sind zu entwickeln und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen heimischen und standortgerechten Sträuchern zu ersetzen. Partielle Rückschnitte der Hecken ist erlaubt.

Durch die oben genannte Festsetzung wird die vorhandene Gehölz- und Baumstruktur im Plangebiet gesichert und erhalten. Neben dem ökologischen Wert bietet dies den positiven Effekt der optischen Aufwertung im Plangebiet. Durch die vorhandene Gehölzstruktur wird die künftige Bebauung eingeraht und direkte Sichtbeziehungen durch die Grünstrukturen unterbrochen.

4.5 Anpflanzungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden (TF 1.6).

Durch diese Maßnahme wird die Durchgrünung im Plangebiet gesteigert. Neben der optischen Aufwertung zur Steigerung der Wohn – und Arbeitsumfeldqualität wird ebenfalls ein Beitrag zum Lokalklima und zur Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild geleistet.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 2m m (Höchstmaß) ersetzt werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden (TF 1.7). Diese Festsetzung begründet sich in der Sicherung der funktionsfähigen Herstellung des Straßenkörpers im Kontext der vorherrschenden Topografie im Plangebiet.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die bereits bei der 2. Änderung festgesetzt waren. Hier gibt es keine Änderungen oder Ergänzungen.

Gestaltung der Einfriedungen

TF 2.2.1: Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig.

TF 2.2.2: Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauer zum Straßenraum handelt. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Durch die benannten Festsetzungen wird eine übermäßige Trennwirkung in den zur Straße rückwärtig liegenden Bereichen des Plangebietes vermieden. Durch die Verbindung mit Anpflanzungen wird zudem die Durchgrünung im Plangebiet gesteigert und es erfolgt eine optische Aufwertung im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld.

Werbeanlagen

TF 2.1: Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

Diese gestalterische Festsetzung ist aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen erforderlich, um im Bereich der Ohmstraße mögliche Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild sowie in das Arbeits- und Wohnumfeld zu vermeiden.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

TF 3: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Hierdurch wird eine Reduzierung in den natürlichen Wasserkreislauf und -Haushalt im Kontext des Eingriffes erwirkt.

Ziel ist es das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung zu bekommen. Da durch die Hanglage das Gelände modelliert werden muss, gilt es im Vorfeld der Bauvorbereitungen ein Baugrundgutachten und einen Entwässerungsplan zu erstellen, mit dem Ziel, das anfallende Niederschlagswasser zunächst primär als Brauchwasser zu nutzen und sekundär vor Ort dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher i.R. ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, werden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Dieses o.g. Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens **gemäß § 13a** und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Durch die Planung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

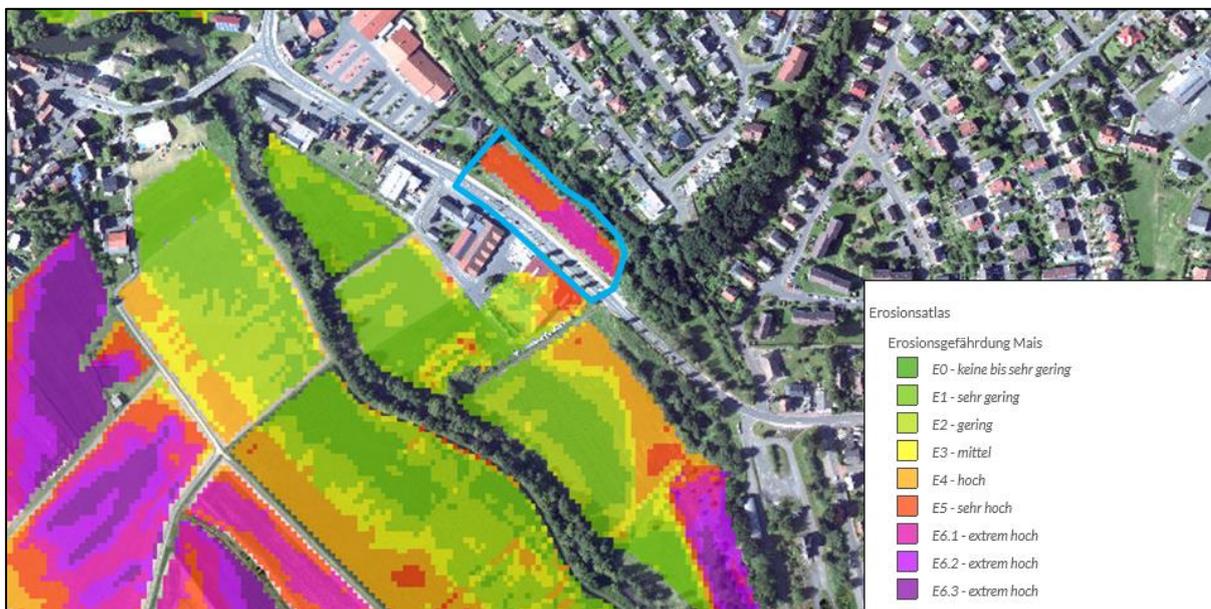
Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den nachfolgenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

7.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

Im Plangebiet bestehen Straßenverkehrsflächen, Ackerflächen sowie Grünstreifen und Sukzessionsflächen. Nach dem BodenViewer Hessens bestehen die Böden des Plangebietes aus Pseudogleye - Parabraunerden (Hauptgruppe: Böden aus solifluidalen Sedimenten). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden weisen überwiegend eine mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung auf. Dabei wird das Ertragspotenzial mit hoch sowie die Standorttypisierung, die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen mit mittel angegeben. In zwei kleinen Einzelbereichen weisen die Böden eine geringe Gesamtbewertung auf. Hierbei werden das Ertragspotenzial und die Standorttypisierung mit mittel sowie die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen mit gering angegeben. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit (ABAG Mais) der Böden sind Angaben im Bereich des Plangebietes vorhanden. Demnach haben die Böden eine sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung.

Abb. 13: Bodenfunktionsbewertung im Bereich des Plangebietes (hellblau umrandet) (Quelle: bodenviewer.hessen.de, 18.06.2021, eigene Bearbeitung).



Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche von ca. 6.845 m². Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wurde für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.845 m²
Urbanes Gebiet (MU3)	2.397 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.871 m ²
Private Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün	297 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	280 m ²

Die Bauflächen im Plangebiet können wie folgt maximal versiegelt werden:

Im MU 3, bei einer **GRZ=0,6** maximal 1.438 m² versiegelte Fläche; zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere **GRZ = 0,3** (bis insg. 0,9) von ca. 719 m² zulässig. Somit sind mind. 240 m² der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche zu gestalten.

Etwa 3.438 m² der Straßenverkehrsflächen bestehen bereits im Plangebiet. Es werden weitere 433 m² für Straßenverkehrsflächen neu versiegelt.

Wasser

Das Plangebiet ist, bis auf die Straßenverkehrsflächen, bisher nicht versiegelt und kann somit zur Grundwasserneubildung beitragen. Innerhalb des Plangebietes kommen keine Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet (HQ100). Allerdings liegt es mit den nordwestlichen Teilbereichen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Zudem verläuft teilweise entlang der westlichen Plangeietsgrenze ein HQ100-Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet. Dabei handelt es sich um die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Wohratal-Stadtallendorf“. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Heilquellenschutzgebietes.

Klima und Luft

Im Allgemeinen sind unbebaute Freiflächen von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Aufgrund der Topografie des Geländes ist im Bereich des Plangebietes ein Kaltluftabstrom in südwestlicher Richtung anzunehmen. Durch die geringe Flächengröße der Ackerflächen ist jedoch mit keinem wesentlichen Abstrom in umliegenden Gebieten zu rechnen. Umliegend sind weitere, großflächige Offenlandbereiche vorhanden, welche weiterhin zur Kaltluftbildung beitragen können, deren Abstrom ebenfalls in den bestehenden Siedlungsbereich erfolgt.

Abb. 14: Lage des Plangebietes (hellblau umrandet) außerhalb von einem Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffur: Überschwemmungsgebiet; dunkelblau: Abflussgebiet, violette Schraffur: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Quelle: geoportal.hessen.de, 18.06.2021, eigene Bearbeitung).



Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Neben 3.438 m² versiegelten Straßenverkehrsflächen sind ca. 2.830 m² unversiegelt (Ackerflächen, Grünstreifen, lw. Wegeparzelle). Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Neuversiegelungen im Innenbereich in einem Umfang von 2.590 m² möglich. In diesen Bereichen ist eine Beeinträchtigung der Bodenprofilen und -prozessen anzunehmen. Weiterhin wird die Grundwasserneubildung und die Klimafunktionen im Plangebiet weiterhin beeinträchtigt werden. Mit Umsetzung der Planung werden demnach die bereits in der Umgebung beeinträchtigten Schutzgüter Boden, Wasser und Klima im gesamten Gebiet weiterhin

negativ beeinflusst. Es ist von gesteigerten negativen Effekten wie die Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung der Durchschnittstemperatur auszugehen. Das Plangebiet wird von unversiegelten Freiflächen (Acker, Grünland) und Gehölzstrukturen umgeben (ehemaliger Bahndamm, Baumgruppen), die die beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter puffern können, sodass von einer kleinflächigen Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgegangen werden kann. Daher ist im Gesamten nur von einer geringfügigen Steigerung der negativen Effekten auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auszugehen.

Eingriffsreduzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Um die negativen Einflüsse auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt: Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehzufahrten etc.).
- Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Erhalt der Gehölze“: Maßnahmen - Die vorhandenen Obst- und Laubbäume sowie Gehölze sind zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.

Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschuttmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherkapazität, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Hinweis:

- Im Allgemeinen können bereits kleinflächige Gehölzpflanzungen über den Tag zur Reduzierung einer kleinklimatischen Erwärmung beitragen und damit zu einem gewissen Maße zum thermischen Ausgleich in überwärmten Siedlungsstrukturen führen. Zudem schaffen großkronige Bäume behagliche schattige Aufenthaltsbereiche und können zur Reduzierung der Windgeschwindigkeit beitragen.

7.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung fanden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes bereits Erfassungen der Flächen statt (2017 u. 2018), welche auch Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung sind. Zusätzlich fand eine Begehung der Flächen der 3. Änderung im Juni 2021 statt. Das Plangebiet stellt sich folgend dar:

Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus einer Ackerfläche mit einer Blütmischung zusammen. Die Grüneinsaat war bei der Begehung noch recht spärlich entwickelt. An der nördlichen Plangebietsgrenze besteht eine begrünte Böschung. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Teil einer Gehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorhanden, welche sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt. Weiter südöstlich geht der Gehölzbestand in eine Streuobstwiese über, von der ebenfalls ein Teil im Plangebiet liegt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die „Ohmstraße“ mit zwei mittig verlaufenden Gehölzinseln, in denen Vertreter der Pflanzenart *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säuleiche) wachsen. Zwischen der „Ohmstraße“ und der Ackerfläche ist eine begrünte Straßenböschung vorhanden. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze wächst eine markante Traubeneiche (*Quercus patraea*), welche in der 3. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt wird.

Folgende Pflanzenarten konnten in den Biotop- und Nutzungstypen nachgewiesen werden:

Art	Deutscher Name	Böschung	Ackerfläche	Gehölze frischer Standorte	Streuobstwiese	Straßenböschung
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	x			x	x
<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß	x				
<i>Calystegia sepium</i>	Gewöhnliche Zauwinde					x
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	x				
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras				x	x
<i>Dipsacus spec.</i>	Karde					x
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnliche Natternkopf					x
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm	x				
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut	x		x		
<i>Fagopyrum esculentum</i>	Echte Buchweizen		x			
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel					x
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut	x				
<i>Helianthus annuus</i>	Sonnenblume		x			
<i>Holcus lanatus</i>	Wollige Honiggras				x	
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut			x		
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut					x
<i>Juglans regia</i>	Walnuss			x		
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich				x	
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	x				
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras	x			x	
<i>Malus domestica</i>	Apfel				x	
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille	x				
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	x				x
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee	x				
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	x				
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich	x				
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn			x		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche			x		
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß				x	
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs			x		
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer	x				
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf					x (wenig)
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut					x
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling				x	
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn				x	
<i>Trifolium incarnatum</i>	Inkarnat-Klee		x			
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee		x			
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee	x	x			
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke	x				

Abb. 15: Im Plangebiet liegende Ackerfläche mit

Abb. 16: Nördlich im Plangebiet liegende

Grüneinsaat.



Böschung.



Abb. 17: Gehölzhecke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze.



Abb. 18: Streuobstwiese im östlichen Teil des Plangebietes.



Abb. 19: Straßenböschung zwischen der „Ohmstraße“ und der im Plangebiet liegenden Ackerfläche.



Abb. 20: Im östlichen Teil des Plangebietes wachsende Traubeneiche.



Eingriffsbewertung

Insgesamt kann der naturschutzfachliche Wert der Biotop- und Nutzungsstrukturen als gering (versiegelte Fläche), mittel (Ackerfläche) und als hoch (Gehölzstrukturen, Streuobstwiese) eingestuft werden. Die hochwertigen Strukturen werden jedoch zum Erhalt festgesetzt oder mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft belegt (Erhalt der Gehölze). Die mittelwertigen Strukturen werden durch die Umsetzung der vorliegenden 3. Änderung vollständig überplant werden. Aufgrund der Wertigkeit der Flächen und der Größe des Plangebietes entsteht jedoch nur ein leicht erhöhtes Konfliktpotenzial. Bei der vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Außenbereichsflächen überplant, da die Flächen bereits über einen Bebauungsplan gesichert und dem Innenbereich zugeordnet werden können. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wurde bereits im Zuge der bisherigen Verfahren abgearbeitet. Aufgrund der Innenbereichslage findet das vorliegende Verfahren daher nach § 13a BauGB statt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich i.V.m. der hessischen Kompensationsverordnung entfällt somit (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB).

7.4 Artenschutz

Wegen den damals vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Der Erfassungszeitraum ging von April bis Oktober 2017 und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im September 2018 erstellt (Plan Ö²). Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die östlichen Teilflächen, welche auch Betrachtungsgegenstand des Fachbeitrages waren. Für nähere Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach dem Artenschutzfachbeitrag von Plan Ö (2018) wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilien-Arten (Zauneidechse, Schlingnatter) im gesamten Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ sowie dessen angrenzenden Gebiete nachgewiesen. Für die Radwegplanung auf der ehemaligen Bahntrasse von Ober-Ofleiden bis einschließlich Brücke Krebsbach wurden ebenfalls artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt (BPG 2018³). Auch hier konnten keine Nachweise der Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter erbracht werden. Aufgrund von Recherche und Auskünften wurden beide Tierarten jedoch als potenziell von der Planung betroffen eingestuft. Beide Tierarten sollen demnach potenzielle Reviere im Bereich des Bahndammes sowie in direkt angrenzenden Bereichen aufweisen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden in den Berichten von BPG (2018) vorgeschlagen, genauso wie Vermeidungsmaßnahmen. In diesen Bereichen greift die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ jedoch nicht ein. Die östlichen Randbereiche des Bebauungsplanes werden zudem zum Erhalt festgesetzt. In den Bereichen wachsen einzelne Sträucher und Bäume sowie Obstgehölze. Diese locker von Gehölzen übertrautten Wiesenflächen können potenziell vorkommenden Reptilienarten auch weiterhin als Reviere zur Verfügung stehen. Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche, welche hingegen kein geeignetes Revier für die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse darstellt. Im Bereich der Böschung, welche sich entlang der Ohmstraße erstreckt, sind keine dauerhaften Reviere der Schlingnatter oder der Zauneidechse anzunehmen, da durch die starke Frequentierung (Pkw, Fußgänger, Hunde) bereits zu starke

² Plan Ö (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan „Ohmcenter“ – 2. Änderung, Stand Sept. 2018.

³ Biologische Planungsgemeinschaft (BPG 2018): Radweg auf ehemaliger Bahntrasse – Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach, Stand: Dezember 2018.

Störfaktoren in diesem Bereich vorherrschen. Daher kann eine Betroffenheit der Reptilienarten im Bereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ ausgeschlossen werden.

Haselmäuse wurden im gesamten Bereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ nicht festgestellt.

Der Dachs ist artenschutzrechtlich nicht relevant. Der festgestellte Bau lag am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs und wird nicht direkt von der Planung tangiert.

Aus der Analyse sind im gesamten Bereich der 2. Änderung und Erweiterung als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten *Passer montanus* (Feldsperling), *Serinus serinus* (Girlitz), *Emberiza citrinella* (Goldammer), *Passer domesticus* (Haussperling), *Sylvia curruca* (Klappergrasmücke) und *Ficedula hypoleuca* (Trauerschnäpper) erfasst wurden.

Weiterhin wurden die Fledermausarten *Eptesicus serotinus* (Breitflügelfledermaus), *Nyctalus noctula* (Großer Abendsegler), *Myotis myotis* (Großes Mausohr) und *Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus) erfasst sowie eine nicht näher differenzierbare „Bartfledermaus“ (*Myotis brandtii*, *M. myacinus*) sowie die *Myotis brandtii* (Große Bartfledermaus). Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Daher wurden folgende Maßnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im Fachbeitrag gefordert, um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen:

Haussperling

Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum von 1.März bis 30.Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens zwei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Feldsperling, Goldammer, Trauerschnäpper

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Rodung von Bäumen und Gehölzen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Erhaltungszielen „Streuobstwiese“ und „Wildhecke“ zum Schutze der Goldammer und dem Trauerschnäpper festgesetzt (s. Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ohmcenter“).
- Ersatzpflanzung von wegfallendem Streuobst ist im Verhältnis 1:1 durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind durch das Anbringen von mindestens zwei geeigneten Nistkästen im räumlichen Zusammenhang (Umkreis 3 km) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen.

- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Trauerschnäppers sind durch das Anbringen von mindestens zwei geeigneten Nistkästen im räumlichen Zusammenhang (Umkreis 3 km) auszugleichen und regelmäßig zu pflegen.

Girlitz, Klappergrasmücke

Die festgestellten Reviere von Girlitz und Klappergrasmücke weisen einen Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereichs oder aktuell nicht beanspruchten Bereichen auf. Durch die bereits wirkenden Gewöhnungseffekte ist anzunehmen, dass sich die betroffene Art an die neue Situation anpasst und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nimmt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

„Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar - März bzw. September - November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede

weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Hinweis: Die Anzahl anzubringender Nistkästen deckt die Erfordernisse für alle potenziell betroffenen Fledermausarten ab.

Großer Abendsegler, Großes Mausohr

Die Arten werden höchstens durch vernachlässigbare Störwirkungen des Nahrungshabitats betroffen. Es ist anzunehmen, dass sich Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler an die neue Situation anpassen und den Lebensraum ggf. nach einer bauzeitlichen Verdrängung wieder in Anspruch nehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten sind innerhalb des geplanten Eingriffsbereichs nicht möglich und werden nicht berührt. Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind wegen den fehlenden Strukturen für Quartiere nicht möglich.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln treten Nahrungsgäste im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen auf. Dazu zählen auch die streng geschützten Vogelarten *Picus viridis* (Grünspecht), *Buteo buteo* (Mäusebussard) und *Falco tinnunculus* (Turmfalke). Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten jedoch nur eine sehr lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechende geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vor. Daher ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Arten zu rechnen. Der Erhaltungszustand von Haussperling (*Passer domesticus*), Mauersegler (*Apus apus*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen, unabhängig vom Zeitraum, notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 25.11.2021 und 08.08.2022)

Es wird auf potenzielle Reviere von Zauneidechsen im Bereich des Bahndammes verwiesen. Auch wenn nicht in diesen Bereich eingegriffen wird, besteht die Gefahr, dass bei der Baufeldräumung Individuen in den geräumten Bereich laufen und getötet werden. Um Tatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, ist der Bahndamm mit einem Reptilienschutzzaun vor Beginn der Baufeldräumung abzusperren.

Beleuchtungsanlagen der Gebäude sowie Werbeanlagen sind so zu platzieren und zu gestalten, dass es zu keiner dauerhaften nächtlichen Anstrahlung der Baumhecke und des Streuobstbestands kommt.

Via Absperren mit Bauzaun ist sicherzustellen, dass der Bereich der Baumhecke sowie des Streuobstes auch durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt wird. Im Besonderen Befahren mit Baumaschinen oder Ablagerung von Erdaushub in diesem Bereich ist unzulässig.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmes Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, nicht höher als 3000 K; keine UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifische zu konkretisierende Lichtpunkthöhen. Max. 5 Lux Beleuchtungsstärke für Weg- und Zugangsbeleuchtung; max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die maximal zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Licht darf nicht an den angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechnik einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cg/m² betragen. Für Flächen kleiner 10m² darf die Leuchtdichte 50cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe bei selbststrahlenden Anlagen (größere Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen)

mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

7.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt von der Planung betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 2,6 km nördlich Entfernung zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das rund 1.324 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 5219-401 „Amöneburger Becken“. Das nächste FFH-Gebiet ist das Gebiet Nr. 5320-303 „Feldatal / Kahlofen und Ohmaue“ in ca. 3 km südöstlicher Entfernung mit einer Fläche von ca. 969 ha. Es liegt ca. 560 m nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2534009 „Auenverbund Lahn-Ohm“.

Da die vorliegende Planung außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

Abb. 21: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu umliegenden Schutzgebieten (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 27.05.2021, eigene Bearbeitung).



7.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Nach dem NaturegViewer Hessens und den Ergebnissen der Geländekartierung sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Ohmcenter“ vorhanden.

7.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Es liegt ca. 560 m nordwestlich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2534009 „Auenverbund Lahn-Ohm“. Negative Auswirkungen sind durch die räumliche Entfernung zum Schutzgebiet nicht zu erwarten.

Durch die umgebenden Siedlungsbereiche kann der Bereich des Plangebietes als vorbelastet betrachtet werden. Mit Umsetzung der 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Nachverdichtungen im Innenbereich ermöglicht.

7.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die geplante Zuordnung des Gebietstypen zu den bereits vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Mit Umsetzung der vorliegenden 3. Änderung ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit einer vernachlässigbaren Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen im Bereich des Plangebietes zu rechnen. Es ist mit keiner erheblichen Erhöhung von Treibhausgasen durch die errichteten Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. Es ist von keiner wesentlichen Zunahme an Lärm- und Lichtimmissionen auszugehen.

7.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Geoportal Hessens sind im Bereich des Plangebietes kein Boden-, Flächen- oder Baudenkmäler verzeichnet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die vorliegende 3. Änderung ist ein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ohmcenter“ (2.Änderung). Somit sind die Flächen der 3. Änderung dem beplanten Bereich (Bebauungsplan) nach § 30 BauGB zuzuordnen. Auch der Innenbereichscharakter liegt aufgrund der bereits vorhandenen und umgesetzten Planung der 2.Änderung vor. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes betroffen sind (Störfallbetriebe).

Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB).

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings liegt es mit den nordwestlichen Teilbereichen in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Zudem verläuft teilweise entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein HQ100-Überschwemmungsgebiet siehe auch Abb.14.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (Stellungnahme 25.11.2021)

Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Baumaßnahme grenzt an das durch Rechtsverordnung festgestellte Überschwemmungsgebiet des oberirdischen Gewässers "Ohm". Das Überschwemmungsgebiet ist die bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmte, durchflossene oder für die Hochwasserentlastung oder -rückhaltung beanspruchte Fläche.

Extreme Hochwasserereignisse mit noch kleinerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit können jedoch auch den Planungsbereich erreichen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Stellungnahme vom 29.11.2021)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten", welches hier im Bereich der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün verläuft. Die Baugrenzen der geplanten Gebäude befinden sich außerhalb der oben genannten Überschwemmungsgebiete.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf ist derzeit noch nicht abschließend abschätzbar. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan im Urbanen Gebiet nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Innenbereichslage wird davon ausgegangen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen innerhalb des Geltungsbereiches neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB WSG Wohratal-Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (Stellungnahme 25.11.2021)

Lage im Schutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Landkreis Marburg-Biedenkopf. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrezufahrten etc.).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁴:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

⁴ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine offenen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft unter der Ohmstraße die verrohrte Wollbach. Die Lage der Verrohrung geht aus den bisherigen Katasterpläne nicht genau hervor. Der Bauungsplan bereitet allerdings in diesem Bereich keine Bauflächen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine offenen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft unter der Ohmstraße die verrohrte Wollbach. Die Lage der Verrohrung geht aus den bisherigen Katasterpläne nicht genau hervor.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine offenen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Bereich der Ohmstraße befinden sich Abwasserkanäle, an die die Bauvorhaben angeschlossen werden sollen. Weitere Regelungen erfolgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens, der Entwässerungsplanung und Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Zuge des Bauantrages müssen die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ermittelt werden. Zum jetzigen Planungszeitpunkt der Bauleitplanung liegen hierzu keine konkreten Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge des Bauantrages muss die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen geprüft werden. Zum jetzigen Planungszeitpunkt der Bauleitplanung liegen hierzu keine konkreten Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Inwieweit die Entwässerung im Trennsystem erfolgen kann, wird derzeit geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung zunächst nicht beeinträchtigt wird. Im Osten des Geltungsbereiches verläuft unter der Ohmstraße der verrohrte Wollbach. Die Lage der Verrohrung geht aus den bisherigen Katasterpläne nicht genau hervor. Der Bauungsplan bereitet allerdings in diesem Bereich keine Bauflächen vor. Im Zuge der Entwässerungsplanung gilt es zu prüfen, ob der Vorfluter für die Abflussregelung herangezogen werden kann.

Vorflutverhältnisse

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft unter der Ohmstraße der verrohrte Wollbach. Die Lage der Verrohrung geht aus den bisherigen Katasterpläne nicht genau hervor. Der Bauungsplan bereitet allerdings in diesem Bereich keine Bauflächen vor. Im Zuge der Entwässerungsplanung gilt es zu prüfen, ob der Vorfluter für die Abflussregelung herangezogen werden kann. Hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Aussagen getroffen werden.

Hochwasserschutz

Das Überschwemmungsgebiet der südwestlich angrenzenden *Ohm* wird durch die Planung und Ausweisung von Bauflächen nicht tangiert.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einer Vermeidung der Versiegelung bei, können aber nicht gänzlich eine Versiegelung verhindern. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (Stellungnahme 29.11.2021)

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

RP Gießen Dez. 41.4 Nachsorgender Bodenschutz (Stellungnahme 29.11.2021, 11.08.2022)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige

Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altlagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

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

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Homberg (Ohm) einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformati-onssystem nach § 7 HAItBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der ver-fahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal be-schränkt) zur Verfügung.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Vorsorgender Bodenschutz (Stellungnahme 29.11.2021)

Zudem wird die extrem hohe Erosionsanfälligkeit des Bodens im Plangebiet aufgezeigt. Jedoch werden keine Maßnahmen zur (bauzeitlichen) Erosionsvermeidung genannt. In diesem Zusammenhang und zur Wahrung des gesetzlich vorgeschriebenen Bodenschutzes (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); § 1 HAltBodSchG); §§ 1, 7, 13 und 15 BNatschG sowie §§ 1 a und 202 BauGB fordere ich gemäß § 10 BBodSchG die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Planungsphase.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen und im Besonderen für *den* abgetragenen, ggf. zwischenzulagernden Boden nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u. a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können.

Gemäß § 15 I BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, sodass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfreien Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort Kontrollen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (Stellungnahme 25.11.2021)

Bodenschutz Allgemein

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Unter Beachtung o.g. Begründung und Hinweise sind Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden vorzunehmen. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht vollständig kompensationsfähig sein, aber es sind deutlich erkennbare Bemühungen und der Wille zu Minderung und Kompensation nachzuweisen.

Für den zu verstärkenden Ansatz (anrechenbarer) Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen verweisen wir auf die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (HMUKLV, Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14.- Stand 2018).

Weitere Minderungsmaßnahmen können (unter Beachtung von Vorgaben und Auflagen anderer Sachgebiete) sein:

- versickerungsfähige Oberflächen
- extensive Dachbegrünung

Kompensationsmaßnahmen können sein:

- Vollentsiegelung und Herstellung durchwurzelbarer Bodenraum
- Produktionsintegrierte Erosionsschutzmaßnahmen
- Umwandlung von Ackerland in Grünland
- Anlage von Uferrandstreifen an Gewässern

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§1 und 7 BBodSchG; §12 BBodSchV (*DIN 19731 ist zu beachten*); §1 HAltBodSchG); §§1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§1a und 202 BauGB) sollten nach § 4 Abs. 1 **BBodSchG** technische oder organisatorische Vorkehrungen zum Schutz des Bodens auch in Aus- und Einbringungsfällen getroffen werden. **Dazu gehört die Bestellung einer anerkannten bodenkundlichen Baubegleitung bereits ab der Planungsphase.**

der Einsatz der bodenkundlichen Baubegleitung hat sowohl die innerhalb des Bebauungsplanes gelegenen bodenrelevanten Maßnahmen als auch die mit externen Ausgleichsmaßnahmen verbundenen zu umfassen. Dies gilt auch für die Ausbringung von Bodenmaterial z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen und für die eventuelle Einbringung von Bodenmaterial in das Plangebiet.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Hiermit verweisen wir auf das Merkblatt "Vorsorgender Bodenschutz durch Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung" des Regierungspräsidiums Kassel, Stand 09.2017.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe "Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017" , DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben", Stand September 2019.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

10. Kampfmittel

Nachfolgend werden die Infos des KMRD des RP Darmstadt aufgeführt: Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das Gebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei der vorliegenden Planung mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes beachtet. Im Nordosten grenzen in einem Abstand von 40-55m Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO) an. Im Südwesten Sondergebiet Einzelhandel und Gewerbe, im Westen Sondergebiete Einzelhandel an.

Aufgrund dieser Gemengelage und der Möglichkeit Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet zu etablieren hat die Stadt Homberg (Ohm) eine Schalltechnische Untersuchung⁵ in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse bei der vorliegenden Bauleitplanung wie folgt berücksichtigt werden: Zu beachten und zu berechnen sind zum einen die bestehenden Lärmquellen der angrenzenden Gewerbebetriebe und zum anderen der Verkehrslärm der Landesstraße. Die Ergebnisse werden dann mit den Orientierungswerten der DIN 18005 und der 16. BImSchV verglichen. Bei dem Gewerbelärm ist zu erkennen, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts im Plangebiet eingehalten werden (siehe u.a. Tab. 5 des Gutachtens). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete werden durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße 3073 an den Immissionsorten tags und nachts geringfügig überschritten. Aufgrund der Ausführungen auf Seite 27 (Kapitel 5.2) des Gutachtens ist es möglich, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen sicherzustellen. Dies erfolgt bei der vorliegenden Planung durch eine geeignete Grundrissgestaltung, bei der schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden müssen.

Die Festsetzungen erfolgen durch Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 1 Abs.4 BauNVO)

Es ist ein passiver Schallschutz für die Wohnnutzungen vorzusehen. Als bauliche Maßnahme ist eine geeignete Grundrissgestaltung zu berücksichtigen. Es gilt für das Gebäude: Flure, Bäder, Abstellräume etc. sind an den lärmbelasteten Gebäudeseiten (Süd/Südwest (parallel zur Landesstraße) anzuordnen und schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Kinderzimmer, Schlafräume etc.) sind zur lärmabgewandten

⁵ Immissionsberechnung Nr. 5054, Schalltechnische Büro A. Pfeiffer, Ehringshausen, den 21.03.2022

Seite hin (Norden/Nordosten) anzuordnen (Nachweis erfolgt auf Ebene des Bauantrages). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von zu schützenden Räumen vorzusehen (z.B. verglaste Balkone, verglaste Loggien oder Wintergärten, o.ä.), siehe auch 1.5.2.

Zum Schutz gegen Außenlärm gilt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die dortigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.). Für Bereiche, in denen Fenster von Schlafräumen vorgesehen sind und wo der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräuschimmissionen in der Nacht 50 dB(A) oder mehr beträgt, sind geeignete Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichend Belüftung auch bei geschlossenem Fenster gewährleistet. Bezüglich der erforderlichen Bauschalldämm-Maße siehe auch Kapitel 6 der Immissionsberechnung Nr. 5054 (Teil der Auslegungsunterlagen). Der Nachweis hat jeweils auf Ebene des Bauantrages zu erfolgen.

Mit diesen Festsetzungen und Maßnahmen kann im Urbanen Gebiet gewährleistet werden, dass die geplanten Nutzungen und deren Schutzbedürftigkeit vollzogen werden können. Die jeweiligen Details sind auf Ebene des Bauantrages zu regeln, da zu diesem Zeitpunkt die Gebäudestellung, Lage der Zimmer und die Nutzung der Räume abschließend festgelegt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil Schotten (Stellungnahme vom 03.12.2021)

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

12. Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Homberg (Ohm) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

13. Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

14. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG ist ein Vorhaben nicht zulässig, das zur Tötung einzelner Individuen, Beeinträchtigung von Lebensstätten der Arten oder zu Störungen von lokalen Tiergemeinschaften führt, da

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die Baufeldräumung ist daher gemäß § 39 BNatSchG auf die Monate Oktober – Februar zu beschränken. Verwiesen wird auf das Kapitel 7.4.

15. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise zur Planung und für die nachfolgenden Planungsebenen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung, etc.)

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH (Stellungnahme 24.01.2022)

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Hinweis der 2. Änderung).

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverletzungen Außenbeurkunden Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten** schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i.V. m. "Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden. Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über unser Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein. www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb

deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

OVAG Netz (Stellungnahme 30.11.2021)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen ist den Bestandsplänen der Stellungnahme beigelegt⁶. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich. Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld.

Wir bitten die Stadt Homberg bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971 - 0 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Homberg dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Homberg vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung.

Vodafone (Stellungnahme v. 22.11.2021)

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH&Co.KG.

Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz (Stellungnahme 02.11.2021)

Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten.

Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3, 14)

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 Begriffe

§ 3 Allgemeine Anforderungen

§ 4 Das Grundstück und seine Bebauung

⁶ Anmerkung des Planungsbüros: Die Infrastrukturleitungen liegen im Bereich der Ohmstraße, eine zeichnerische Darstellung erfolgt nicht, da sich hier einige Planzeichen überlagern.

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 Abstandsflächen und Abstände

§ 14 Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das urbane Gebiet (MU-3 und MU-4).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 (1,4)
- der max. zulässigen Z = III Vollgeschossen
- beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart:

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung

96 m³/h = 1600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m³) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018, wird insbesondere auf den

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den

§ 14 – Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Allgemeiner Hinweis:

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (Stellungnahme 25.11.2021)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkschutzgebietes Zone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Wasserwerke Wohratal-Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiterlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) **ohne** Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser – soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - und eine dezentrale oder zentrale Niederschlagswasserrückhaltung textlich im Bebauungsplan festzusetzen. Konkret kann dieser Forderung z.B. durch den Einbau von Versickerungs- / Rückhalteanlagen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138), die den Überlauf der Zisternen aufnehmen, entsprochen werden. Denkbar ist auch der Bau eines Dämpfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) an der Einmündung des Entlastungskanals der unterhalb gelegenen Mischwasserentlastung in das Gewässer. Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Abwasser - Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Nieder-Ofleiden zuzuführen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz

von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

Ortsbeirat Ober-Ofleiden (Stellungnahme 01.12.2021)

Die Problematik von Oberflächenwasser in der Gemarkung Ober-Ofleiden sollte hinreichend bekannt sein und nicht durch diese zusätzliche Versiegelung verschärft werden.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme 29.11.2021)

Gemäß Ziel 7.1.1-7 ist der Trassenverlauf der angrenzenden Schienenstrecke planerisch zu sichern. Die Sicherung der Trasse hat Vorrang gegenüber anderen Raumansprüchen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz (Stellungnahme 29.11.2021)

Das Land Hessen hat mit dem Projekt "KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-undanpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die **Starkregen-Hinweiskarte**

<https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimpraxIstarkregen/Starkregen-Hinweiskarte Hessen.pdf>

wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF der zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen- Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de). In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Hier noch ein paar allgemeine Informationen:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten -oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Grundlage für die wasserwirtschaftliche Planung bilden neben dem einschlägigen technischen Regelwerk sowie den gesetzlichen Regelungen unter anderem die nachfolgend genannten Papiere:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten.

Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen. Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein

schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

Eine Bodenkundliche Baubegleitung für das Bauvorhaben ist erforderlich. Der Vorhabenträger hat sich diesbezüglich mit dem zuständigen Dezernat in Verbindung zu setzen.

Redaktionelle Ergänzungen des Planungsbüros: Die Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen weist für die Stadt Homberg (Ohm) einen mittleren bis erhöhten Starkregen-Index auf. Aufgrund des großen Maßstabes ist die Kartendarstellung nicht eindeutig zu begrenzen, aber eher dem erhöhten Starkregenereignis zu zuordnen (Vulnerabilität (Verwundbarkeit) nicht erhöht). Die Stadt Homberg (Ohm) hat die Möglichkeit weitere Informationen anzufordern / die Erstellung der Datengrundlage zu beauftragen. Hierzu schreibt das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: „Zunächst sollte die Kommune selbst einschätzen, ob die Erstellung einer Fließpfadkarte für bestimmte Ortsteile sinnvoll erscheint. Wir empfehlen Fließpfadkarten vor allem für ländlich geprägte kleinere Ortsteile, deren Umfeld durch größere Geländeunterschiede geprägt ist. Wenn keine oder nur sehr geringen Hangneigungen vorhanden sind, wird auch die Aussagekraft der Fließpfade gering bleiben“.

Die Folgen von Starkregenereignisse hängen, wie auch Erosionen, stark von der Topografie und den Bodenbeschaffenheiten ab. Das Plangebiet weist in Teilbereichen aktuell ein größeres Gefälle auf: Die vorliegende Planung sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes mit einer starken Geländemodellierung vor, so dass ein entsprechender Entwässerungsplan empfohlen wird, der gerade die Hangsituation nordöstlich des Plangebietes untersuchen sollte. Zusätzlich führen die textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, u.a. zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, zu einer Reduktion der Abflussmenge in die örtliche Kanalisation und ermöglichen eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers. Durch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen kann Bodenerosion vorgebeugt werden.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (Stellungnahme 29.11.2021)

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).

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde (Stellungnahme 29.11.2021)

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

ZAV (Stellungnahme v. 17.11.2021)

Aus Vorsorgegründen sollte bei Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf denkbare Unregelmäßigkeiten (auffälliger Geruch, Verfärbung des Bodens usw.) geachtet werden. Bei Hinweisen auf solche Unregelmäßigkeiten ist die zuständige Bodenschutzbehörde (RP-Gießen) einzuschalten.

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

17. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.845 m²
Urbanes Gebiet (MU3)	2.397 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.871 m ²
Private Grünfläche: Verkehrsbegleitgrün	297 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	280 m ²

Planstand: 20.09.2022

Projektnummer: 21-2526

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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