

Stadt Homberg (Ohm), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Wingenhain“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2780

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

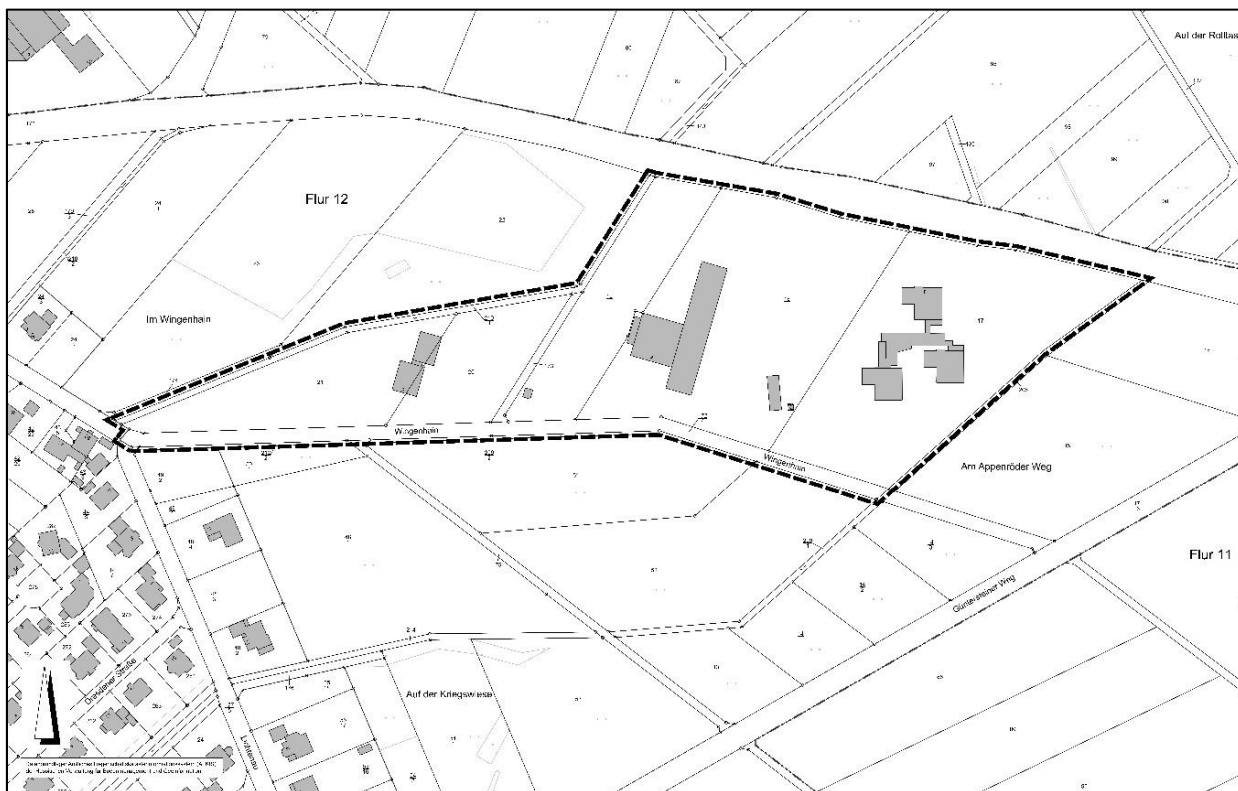
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
1.8 Änderungen zum Entwurf	9
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	15
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	17
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
8.1 Hochwasserschutz.....	19
8.2 Wasserversorgung.....	19
8.3 Grundwasserschutz	22
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer	24
8.5 Abwasserbeseitigung.....	24
8.6 Abflussregelung	26

8.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	27
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
10.	Kampfmittel	30
11.	Immissionsschutz	30
12.	Denkmalschutz	31
13.	Bodenordnung	31
14.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	31
15.	Flächenbilanz	32
16.	Anlagen und Gutachten	33

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



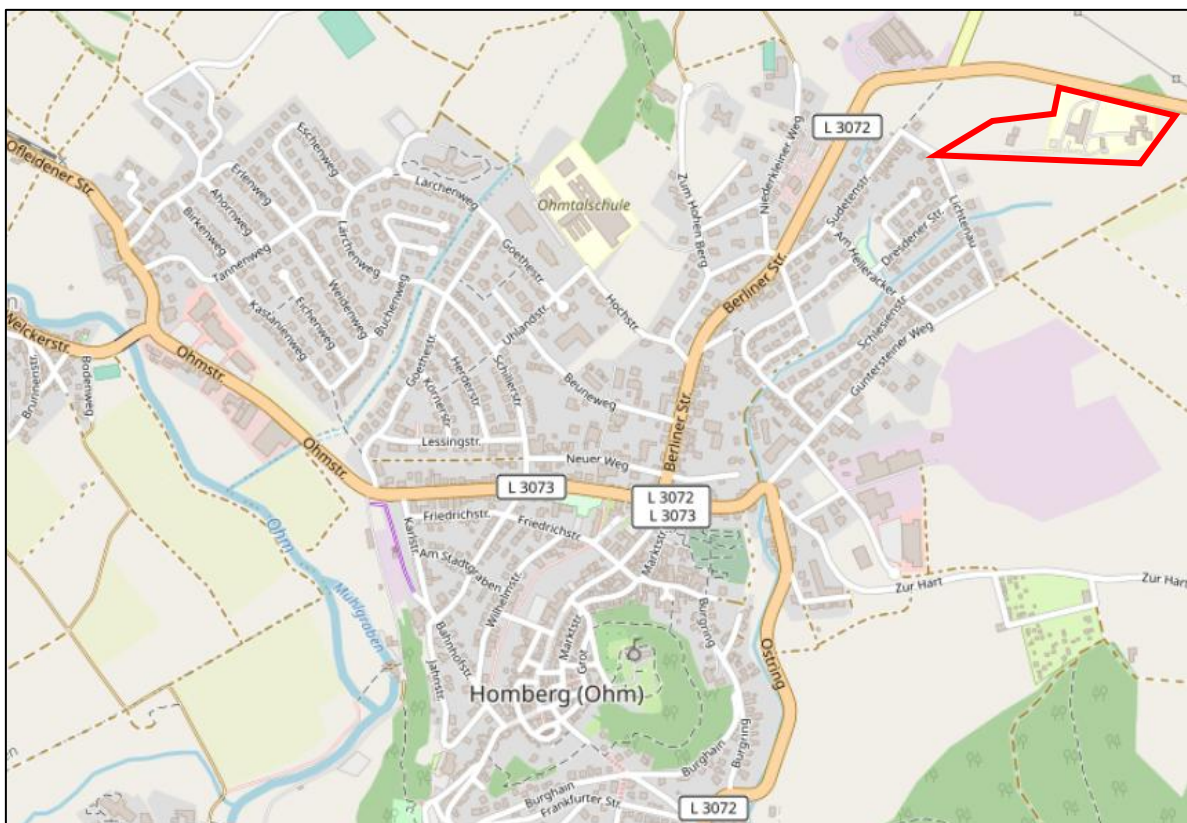
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung Homberg (Ohm) hat am 06.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wingenhain“ in der Kernstadt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde i.V.m. § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst. Im darauffolgenden Planungsprozess wurde das Verfahren unter anderem aufgrund seiner räumlichen Lage sowie der naturschutzfachlichen Themen in ein zweistufiges Regelverfahren inklusive der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB umgestellt. Dies erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Homberg (Ohm) am 06.09.2023.

Die Schottener sozialen Dienste sind im Bestand bereits im Plangebiet ansässig. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Homberg Ohms. Hier sind bspw. Wohngruppen für betreutes Wohnen, Pflege sowie Altenwohnen ansässig. Insbesondere das zentral im Plangebiet liegende Gebäude soll vorliegend modernisiert werden. Neben dem Bedarf an Betreuungs- und Pflegeplätzen begründet sich die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wandel der Pflege- und Betreuungsstruktur. Hierbei ist insbesondere anzuführen, dass sich Wohnformen wie Wohngruppen und Wohngemeinschaften etablieren, sodass gegenüber zahlreichen Einzelzimmern ein größerer Flächenbedarf zur Realisierung der Wohnformen resultiert.

Abb. 2.: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet

Planziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Baugrenzen im Gebiet, um die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung von ergänzenden Gebäuden bzw. dem Umbau von Gebäuden und Einrichtungen der ansässigen Schottener Sozialen Dienste GmbH zu schaffen. Zur Ausweisung kommt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Pflegeeinrichtung. Gegenüber

der bisherigen Planung soll eine Nachverdichtung im beplanten Bereich ermöglicht werden. Die bestehenden und geplanten Nutzungen werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt und erfasst. Die übrigen Festsetzungen werden auf Ihre Plausibilität überprüft und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da sich die interne Abregung des Gebietes vorliegend ändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordosten der Kernstadt Homberg (Ohm), südlich der L 3072. Er umfasst die Flurstücke 17, 18/1, 19/1, 20, 21, 172/4 tlw., 173 und 210/1 in der Flur 12, Gemarkung Homberg.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die L 3072. Hier wurde zwischenzeitlich entlang der südlichen Fahrbahngrenze eine Lärmschutzwand errichtet (ist auf Abb. 4 noch nicht dargestellt). Diese liegt innerhalb der Straßenparzelle und damit außerhalb des vorliegenden Plangebietes.

Im Anschluss daran folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebenfalls nordwestlich und südöstlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Am südwestlichen Ortsrand grenzt Wohnbebauung an, die hauptsächlich durch Einfamilienhäuser geprägt ist.

Das Plangebiet selbst ist bereits durch Gebäude der Schottener Sozialen Dienste bebaut. Hier sind Nutzungen wie betreutes Wohnen, Altenwohnen und Pflege ansässig. Das Gebäude, welches zentral im Plangebiet steht, weist dabei fünf Vollgeschosse auf. Insbesondere in diesem Bereich soll eine Modernisierung, ggf. ein (Teil)Abriss und Neubau stattfinden. Die Gebäude im östlichen und westlichen Plangebiet sind im Bestand ein bis zweigeschossig. Die Grundstücksfreiflächen sind im westlichen Bereich durch dichte Gehölzstrukturen geprägt. Im Nordwesten werden Gehölze durch eine Wasserfläche (Stillgewässer) ergänzt. Bei den Kartierungen war dieses nicht ganzjährig mit Wasser gefüllt. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem eine Grabenparzelle. Angrenzend an die östliche Gebietsgrenze verläuft ebenfalls eine Grabenparzelle. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Landesstraße hin, sind im Bestand zahlreiche Gehölze vorhanden. Die übrigen Grundstücksfreiflächen stellen sich überwiegend als Grünflächen mit einzelnen Gehölzen dar. Des Weiteren sind Fußwege und Parkplätze angelegt.

Abb. 3: Bebauung im zentralen Gebiet



Abb. 4: Zufahrt von der L3072



Abb. 5: Wasserfläche im Nordwesten



Abb. 6: Blick von Südosten auf das Plangebiet



Abb. 7: Weg südliches Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 8: Gehölzbestand im westlichen Plangebiet



Abb. 9: Bestandsbebauung westliches Gebiet



Abb. 10: Freifläche westliches Gebiet



Abb. 11: Bestandsbebauung östliches Plangebiet



Abb. 12: Freifläche östliches Plangebiet



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 10/2022 und 06/2023)

1.3 Regionalplanung

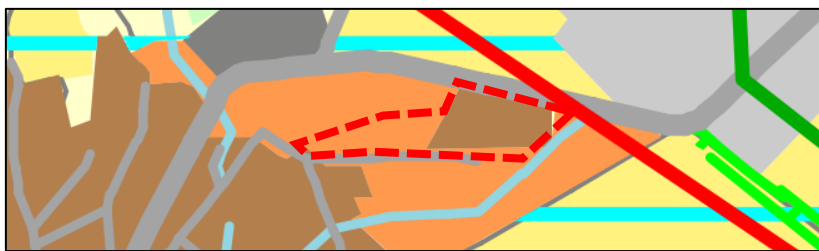
Das vorliegende Plangebiet liegt etwas abgesetzt nordwestlich der Kernstadt Homberg Ohms. Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das zentrale Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Hierin sind der zentrale und der östliche Gebäudekomplex zu verorten. In diesem Bereich wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine ergänzende Bebauung planungsrechtlich vorbereitet, indem die bisher sehr eng gefassten Baugrenzen im Bebauungsplan erweitert werden.

Für den übrigen Geltungsbereich stellt der Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Planung dar. In diesem Bereich setzt der ursprüngliche Bebauungsplan überwiegend Flächen für Natur und Landschaft fest. Im Bestand ist im westlichen Bereich bereits ein Gebäude der Schottener Sozialen Dienste vorhanden, welches auch im Ursprungsbebauungsplan gesichert wird. Dieses wird vorliegend wieder aufgegriffen und eine kleinflächige Erweiterungsmöglichkeit zugelassen. Der übrige westliche Bereich wird, wie bisher, als Flächen für Natur und Landschaft gesichert.

Die Planung ist folglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

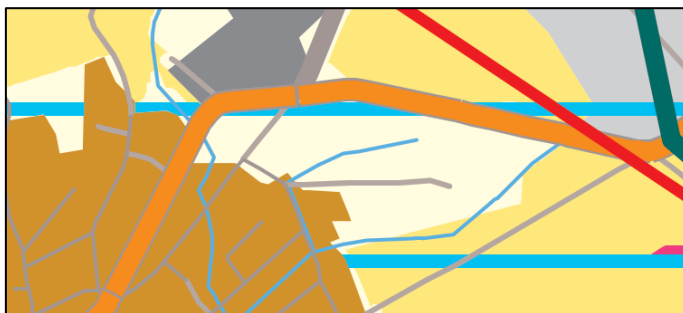
Nordöstlich des Plangebietes verlaufend wird eine Hochspannungsleitung einschl. Umspannanlage Bestand dargestellt. Gemäß Flächennutzungsplan verläuft dort eine 100 KV Hochspannungsleitung. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung rückt die geplante Bebauung nicht näher als der vorhandene Bestand an die Leitungsstrasse heran.

Abb. 13a: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Regionalplan Mittelhessen wird derzeit fortgeschrieben. Im Entwurf 2025 wird das vorliegende Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Es ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Bauplanungsrecht für das Plangebiet besteht. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des bestehenden und etablierten Standortes geschaffen. Es werden keine über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehenden Flächen einbezogen oder beansprucht.

Abb. 13b: Ausschnitt aus dem Entwurf Regionalplan Mittelhessen 2025



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

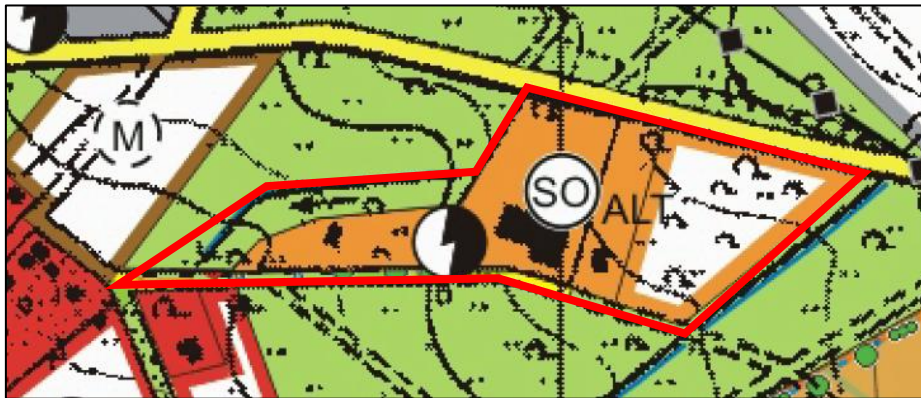
Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt von 2003 stellt für das Plangebiet im westlichen Bereich ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Bestand mit der Zweckbestimmung ALT= Alten-

und Pflegeheim dar. Im östlichen Bereich wird dieses als Planung dargestellt. Zentral im Gebiet wird zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität dargestellt. Zudem werden entlang der südlichen Wegeparzelle Signaturen für Bäume dargestellt, die aufgrund der Darstellung des FNPs nicht eindeutig lesbar sind. Ein Teil des westlichen Plangebietes wird als Grünland dargestellt. In diesem Bereich wird ein Gewässerverlauf gekennzeichnet.

Die vorliegende Planung entspricht nicht vollständig der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. § 8 Abs. 2 BauGB gibt vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da dieses Gebot vorliegend nicht erfüllt ist, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet wird eine Hauptversorgungsanleitung oberirdisch mit 100 KV dargestellt. Die geplante Bebauung, bzw. die Baugrenzen rücken im nordöstlichen Bereich nicht näher an die Leitung heran als der vorhandene bauliche Bestand.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Wingenhain“ aus 2005.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden bereits drei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Reha festgesetzt. In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Sondergebietsausweisung übernommen. Jedoch wird die Zweckbestimmung der tatsächlichen Nutzung angepasst und mit Wohn- und Pflegeeinrichtung benannt.

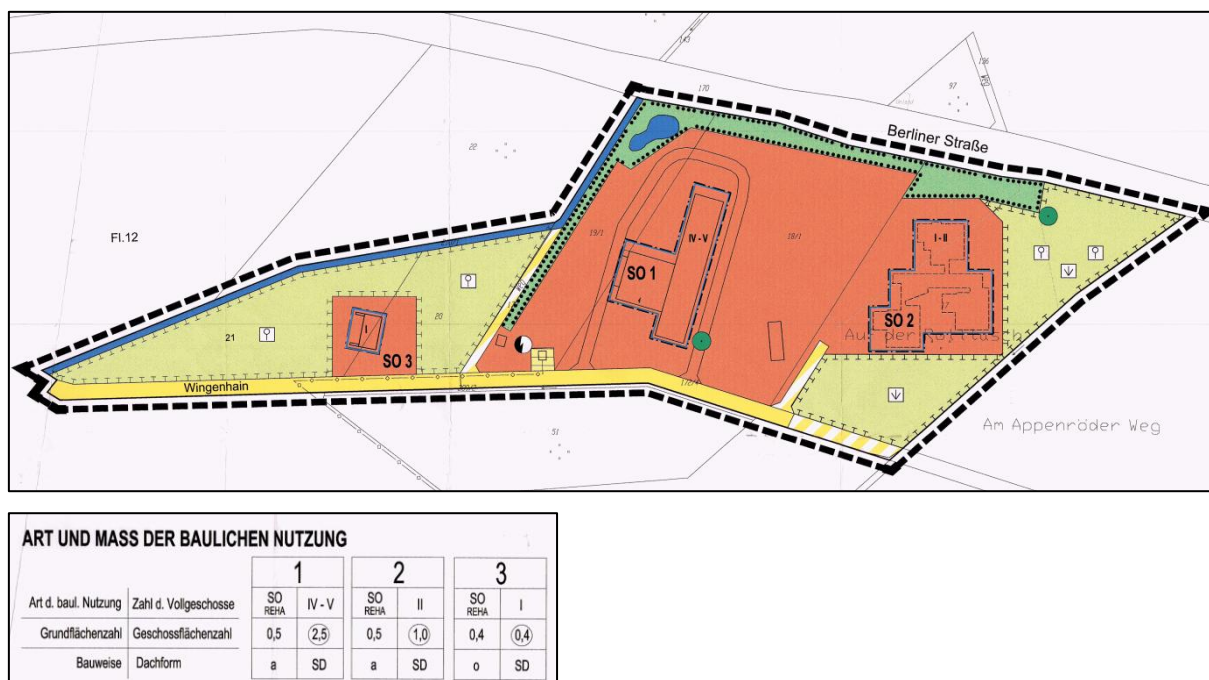
Die Sondergebiete SO1 bis SO 3 des ursprünglichen Bebauungsplanes unterscheiden sich insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Für den westlichen und östlichen Bereich (SO 3 und SO 2) werden hinsichtlich der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse geringere Werte festgesetzt als für den zentralen Bereich des SO1. In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung überwiegend übernommen. Im Sinne einer Nachverdichtung wird für den westlichen Bereich ein zweites Vorlegeschloss zugelassen und die Geschossflächenzahl entsprechend erhöht. Die bisherige Festsetzung von Traufhöhen entfällt. In Orientierung an den bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen wird im Plangebiet nun die Höhe der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt.

Es ist hervorzuheben, dass sich die festgelegten Baugrenzen des ursprünglichen Bebauungsplanes sehr stark an den Gebäuden orientieren und teilweise keinen, bzw. nur einen kleinen potenziellen Entwicklungsraum von wenigen Metern zulassen. Durch die vorliegende 1. Änderung werden im Gegensatz

zu den bisherigen restriktiven Baugrenzen großzügigere Baufester festgelegt, die eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der künftigen Bebauung ermöglichen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht die Erschließung des Gebietes von Süden her über die Straße *Wingenhain* vor. Tatsächlich wird das Plangebiet von Norden ausgehend der Landesstraße angefahren. Der südliche Weg dient insbesondere als Verbindung zur westlich im Plangebiet gelegenen Bebauung. In Rahmen der 1. Änderung wird das Erschließungskonzept an den vorhandenen Bestand angepasst und die Zufahrt entsprechend im Norden dargestellt. Ergänzend wird im westlichen Bereich des Plangebietes entgegen der bisherigen Darstellung der Verlauf des Gewässers an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

Abb. 15: Bebauungsplan Wingenhain aus 2005



damit baulich geprägt ist. Durch die Bestandsbebauung wird der bauliche Möglichkeitsrahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes (Baugrenzen) bereits vollständig ausgenutzt. Zur Errichtung einer nachverdichtenden Bebauung wird daher die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung notwendig.

Aufgrund des etablierten Standortes, der vorliegend optimiert und ergänzt werden soll, wird an dieser Stelle von einer weiterführenden Alternativendiskussion abgesehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der parallelen Flächennutzungsplanänderung erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss	06.02.2023 06.09.2023 Bekanntmachung: 06.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.12.2023 bis 19.01.2024 Bekanntmachung: 06.12.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 05.12.2023 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.10.2025 – 07.11.2025 Bekanntmachung: 24.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 29.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—

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

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Verlauf der Grabenparzelle wurde im westlichen Plangebiet an den tatsächlichen Bestand angepasst. Hier ergibt sich eine Abweichung vom Kataster
- Die Flächen des Kammolchhabitates werden in der Plankarte des Bebauungsplanes als Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert
- Ergänzung von Ausführungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsthematik und zu den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Herausnahme der Zulässigkeit von allgemeinem Wohnen, daher nur Zulässigkeit von dem Nutzungszweck entsprechendem Wohnen

2. Städtebauliche Konzeption

Das vorliegende Plangebiet wird vollständig durch die Schottener Sozialen Dienste genutzt. Hier ist eine Wohn- und Pflegeeinrichtung zu verorten. Der Bedarf an Altenwohn-, Betreuungs-, und Pflegeplätzen steigt stetig an. Zudem entwickeln sich Strukturen in diesen Betreuungs- und Wohnformen fort. So wird beispielsweise durch das Wohnen in Wohngruppen mit individuell und gemeinschaftlich genutzten Räumen mehr Fläche benötigt als beispielsweise im Wohnen ausschließlich in einzelnen Zimmern ohne Gruppengefüge. Ebenfalls sind Aspekte wie der barrierefreie, bzw. ebenerdige Zugang zur Außenanlage zu benennen. Aufgrund dessen ist am bestehenden Standort eine Modernisierung und Erweiterung geplant. Für die Anpassung an aktuelle Anforderungen sowie die Möglichkeit zur Errichtung einer ergänzenden, hier nachverdichtenden Bebauung, wird die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes notwendig. Die aktuelle Bebauung nutzt die im Bebauungsplan bislang und eher restriktiv festgesetzten Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes bereits vollständig aus.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich bei der 1. Änderung stark am Ursprungsbebauungsplan. Es werden lediglich einzelne Anpassungen vorgenommen, die beispielsweise durch die Erhöhung von einem auf maximal zwei Vollgeschosse eine Nachverdichtung begünstigen. Die Baugrenzen werden hingegen großzügiger festgelegt, sodass eine bedarfsgerechte und nutzungsorientierte Stellung der Gebäude erfolgen kann. Zusätzlich wird die Thematik der Erschließung im Bebauungsplan aktualisiert und an die tatsächliche Zufahrt zum Plangebiet angepasst. Ergänzend werden die vorhandenen Grünstrukturen, insb. die Gehölzbestände entlang der Plangebietsgrenzen, in die Planung einbezogen und gesichert.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Entgegen der Darstellung im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die verkehrliche Erschließung von Norden her, ausgehend der Landesstraße. Hierüber erfolgt die direkte Zufahrt zum zentralen Plangebiet. Der Bereich der Zufahrt ist entsprechend in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Der übrige Bereich entlang der Landesstraße wird entsprechend mit der Signatur Bereich ohne Ein- und Ausfahrten belegt.

Die südliche Wegeparzelle Wingenhain wird insbesondere genutzt, um die Gebäude im Westen des Plangebietes zu erreichen, da diese durch den dichten Baumbestand räumlich getrennt vom zentralen Plangebiet liegen. Die Wegeparzelle Wingenhain wird daher vorliegend in diesem Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Westlich der Gebäude des SO 1 wird hingegen ein landwirtschaftlicher Weg sowie eine Notzufahrt festgesetzt. Hierdurch wird bestandsgemäß eine zusätzliche Notzufahrt zum Plangebiet sowie die Zugänglichkeit zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Demzufolge erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet derzeit und künftig nicht durch das südwestlich angrenzende Wohngebiet. Der östliche Teil der Wegeparzelle Wingenhain wird ebenfalls nicht zur internen Erschließung benötigt, sodass auch hier ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt wird. Dies war ebenfalls im Ursprungsbebauungsplan enthalten. Hierdurch wird die vorhandene Wegeparzelle bestandsgemäß gesichert und bleibt der für die Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge weiter zugänglich.

Durch die Landesstraße L 3072 besteht Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Friedhof“ befindet sich mit rd. 20 Minuten Fußweg in der Kernstadt.

Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3072 gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Die Bauverbotszone wird durch entsprechende Signatur in der Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt.

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 „Wingenhain“ (2005) werden im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den SO 1 bis SO 3 folgende Nutzungen zulässig:

folgenden Nutzungsarten zulässig:

- (1) Wohnanlagen für Wohneinheiten mit Betreuungseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Betreuungseinrichtungen, Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen,
- (2) Werkstätten
- (3) Café
- (4) Ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche bis zu 500 m², sofern Eigenprodukte des Betriebes angeboten werden (bspw. Töpferwaren der Werkstatt)
- (5) untergeordnete Büroflächen für die Verwaltung der Objekte sowie Wohnungen für Bedienstete
- (6) Nebenanlagen, Stellplätze, Versorgungsanlagen

Die Festsetzung des Sondergebietes sowie der darin zulässigen Nutzungen entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Nutzungen sowie die Zweckbestimmung werden lediglich an die aktuellen Bezeichnungen angepasst.

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

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 kommt eine Festsetzung 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.

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine **GRZ=0,4**, für das Sondergebiet SO 2 wird eine **GRZ=0,5** und für das Sondergebiet SO 3 wird eine **GRZ=0,5** festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen jeweils eine Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Nummerierung der Sondergebiete in der 1. Änderung angepasst wurde. Die Festsetzung der GRZ wurde dabei inhaltlich für das jeweilige Gebiet übernommen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze 0,8, überschritten werden. Für das SO 1 bedeutet dies beispielhaft, dass eine Überschreitung bis zu einer insgesamten GRZ (inkl. GRZ II) = 0,6 zulässig ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine **GFZ=0,8** festgesetzt. Dies ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=II).

Für das Sondergebiet SO 2 wird eine **GFZ=2,5** festgesetzt. Diese ergibt sich ebenfalls aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=V). Zudem ist dies eine Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für den zentralen Bereich des Bebauungsplanes (ehemals SO 1).

Für das Sondergebiet SO 3 wird eine **GFZ=1,0** festgesetzt. Auch diese ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal Zulässigen Zahl der Vollgeschosse (hier Z=II). Zusätzlich ist dies eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan für diesen östlichen Bereich des Bebauungsplanes.

Durch die festgesetzten Geschossflächenzahlen wird eine angemessene und bedarfsorientierte Dimensionierung der künftigen Bebauung gesichert.

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.

Für das Sondergebiet SO 1 und SO 3, also die Bereiche am östlichen und westlichen Gebietsrand, werden jeweils maximal **Z=II** Vollgeschosse festgesetzt. Im östlichen Bereich des SO 3 (ehemals SO 2)

entspricht dies einer Übernahme aus dem Ursprungsplan. Vorliegend wird die Zahl der Vollgeschosse im SO 1, also dem westlichen Plangebiet hieran angepasst.

Im zentralen Gebiet wird für das SO 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf **Z=V** festgesetzt. Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan waren in diesem Bereich bis zu fünf Vollgeschosse zulässig. Demnach wird der planerische Grundgedanke im zentralen Plangebiet eine höhere, bzw. mehrgeschossige Bauweise zu konzentrieren weiter fortgeführt. Zum westlichen und östlichen Gebietsrand hin findet eine Abstufung in der Zahl der Vollgeschosse statt.

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 Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird in Metern über dem unteren Bezugspunkt der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB) festgesetzt, siehe Nutzungsschablone. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes, alternativ Oberkante Attika. Die Festlegung des unteren Bezugspunktes ist eine Übernahme aus dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Für das SO 1 und das SO 3 wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf maximal **11 Meter** festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird damit die Höhe im westlichen Plangebiet, also dem SO1, erhöht. Dies folgt aus der planerischen Vorbereitung einer Nachverdichtungsoption im Sinne einer Aufstockung. Infolgedessen wurde die bisher festgesetzte maximale Firsthöhe von 8 Metern für diesen Bereich durch die 1. Änderung erhöht. Für das östliche Plangebiet, also dem SO 3, entspricht dies einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Für das SO 2 wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf maximal **15 Meter** festgesetzt. Dies entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan für den zentralen Bereich des Plangebietes.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). 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.

Gemäß textlicher Festsetzung sind Pkw-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Löschwasserzisternen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Bauliche Anlagen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig. Hierdurch wird eine gewisse Varianz in der Ausnutzung und Anordnung innerhalb des Grundstücks geschaffen.

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 werden die Baugrenzen großzügig festgesetzt, sodass eine bedarfs- und nutzungsorientierte Anordnung der Gebäude im Plangebiet erfolgen kann. Insgesamt wird somit Flexibilität für die Umsetzung erreicht.

4.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden zudem Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese dienen der Sicherung des naturräumlichen Bestandes und den jeweiligen Bereichen sowie der Aufwertung der Strukturen und der Umgebungsqualität.

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Grabenparzelle. Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzellen, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig. Dieser Bereich wird vorliegend mit dem Entwicklungsziel Naturnaher Gewässerrandstreifen festgesetzt. Maßnahmen: Das Grabenbegleitgrün ist alle zwei Jahre zu mähen. Die Gehölze sind alle 5 Jahre Auf-den-Stock zu setzen. Eine Düngung sowie die Beweidung der Flächen sind unzulässig. Die gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Plankarte zum Erhalt festgesetzten Gehölze in diesem Bereich sind dauerhaft zu erhalten und nicht Auf-den-Stock zu setzen. Hierdurch wird der vorhandene Gewässerrandstreifen gesichert und zusätzlich aufgewertet.

Gemäß der Bestandssituation, zur Sicherung und Aufwertung der Struktur, wird im Nordosten des Plangebietes ein Bereich mit dem Entwicklungsziel Feuchtbrache festgesetzt. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan wird im Südosten eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Grünland mit hochstämmigen Obstbäumen durchsetzt festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind 3 - 4 hochstämmige Obstbäume in einem Mindestabstand von 10 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Das vorhandene Grünland ist extensiv durch eine zweischürige Mahd oder eine angepasste Beweidung zu pflegen. Die vorhandenen heimische Gehölzbestände in den Randbereichen sind zu erhalten. Dies entspricht einer Übernahme aus dem ursprünglichen Plan.

Im Südosten des Plangebietes wird zudem eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Krautiger Saum festgesetzt. Die Maßnahmenfläche ist alle 2-4 Jahre zu mähen, um einen Altgrasstreifen zu entwickeln. Hierdurch wird ebenfalls die vorhandene Struktur aufgegriffen und weiter aufgewertet.

Im westlichen Plangebiet hat sich über die Jahre ein dichter Baumbestand entwickelt. Daher werden die Bereiche in der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung mit dem Entwicklungsziel Gehölzbestand festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Nordwesten werden zudem Flächen mit dem Entwicklungsziel Kammolch Habitat festgesetzt. Dies ergibt sich aus dem Vorkommen des Kammolches im nordwestlichen Plangebiet. Innerhalb der dargestellten Flächen ist jeweils ein permanentes Stillgewässer mit einer Fläche von mind. 50 m² und einer Tiefenzone von mind. 80 cm für den Kammolch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Aufkommende Gehölze um das Gewässer herum sind regelmäßig zu entfernen, um eine Verlandung zu vermeiden. Hierdurch kann zur artenschutzrechtlichen Aufwertung des Gebietes für den Kammolch beigetragen werden.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Stellplätze und Gehwege auf den Baugrundstücken sowie Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster, zu befestigen, sofern betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Durch die Versickerung wird der Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf vermindert. Die Festsetzung entspricht inhaltlich einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist bei Neuanlage unzulässig. Diese Festsetzung begünstigt ebenfalls die Versickerung und vermindert den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf. Die Neuanlage bezieht sich dabei auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung.

Ergänzend wird aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage eingriffsminimierend und umweltschützend festgesetzt, dass bei der Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogel-schlag) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, klein-teilige Gliederung der Glasfläche) sind bei Neuanlage nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die funktionale Außen-beleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklam-pen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Bei Neu-anlage bezieht sich auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Hierdurch wird zur Insek-tenfreundlichkeit des Gebietes angrenzend an den unbebauten Außenbereich beigetragen und folglich zur Eingriffsminimierung.

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 des Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (18.01.2024)

Es wird auf §35 HeNatG verwiesen, wonach zum Schutz nachaktiver Tierarten (...) jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden soll. Dazu zählt in der Regel u.a. jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt. Hierbei gilt im Besonderen, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Hori-zonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht (§35 Abs. (1) Nr. 2 HeNatG). Es sind daher grundsätzlich verbindliche Festsetzungen zur Reduktion von Lichtemissionen zu treffen.

Im Besonderen ist für die Neuerrichtung baulicher Anlagen zu berücksichtigen, dass es nicht zur Anstrahlung der Kleingewässer mit Artenschutzrelevanz kommt. Insbesondere Gewässerorganismen reagieren nach Ergebnissen aktueller Forschung sensibel auf Lichteinstrahlung.

4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Aus Gründen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals werden ge-mäß Plankarte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Flä-che ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten. Der bestehende Kanal ist ge-mäß Plankarte des Bebauungsplanes dargestellt und verläuft gemäß Kanalnetzplan außerhalb der Wegeparzelle, sodass er vorliegend gesichert wird.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Es wird textlich festgesetzt, dass je vier oberirdische Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und dient der Durchgrünung des Plangebietes. Zusätzlich können Stellplätze so beschattet und eingegrünt werden.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vor-zunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen

Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Fläche der Anpflanzung dient der Ortsrandeingrünung und der Vervollständigung der bereits vorhandenen Gehölzstruktur am nördlichen Plangebietsrand.

Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von bis zu 5° sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Ergänzend sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie zulässig. Hierdurch wird zur Durchgrünung beigetragen, zudem kann so zusätzlich zur Retention von Niederschlagswasser beigetragen werden.

Innerhalb der in der Plankarte gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Auswahlempfehlung siehe Artenliste). Durch diese textliche Festsetzung werden die vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt gesichert. Die vorhandene Eingrünung und das Grünvolumen werden gesichert.

Je Symbol in der Plankarte ist der bestehende Baum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Auswahlempfehlung siehe Artenliste). Durch diese Festsetzung werden prägende Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festgelegt und somit zur Erhaltung der Grünstruktur und der Umfeldqualität beigetragen.

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.

Gestaltung baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Zudem sind Satteldächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 7,5° und 30° zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

Die Festsetzungen sind Übernahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan, sodass sich künftige Bebauung in ihrer Gestaltung an den Bestand anpasst. Ergänzend kommt die Zulässigkeit von Flachdächern in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung hinzu. Hierdurch wird weiterführend ein moderner Baustil ermöglicht, wobei gleichzeitig positive Effekte wie die Erhöhung des Grünvolumens, Kühlung und Niederschlagswasserretention erwirkt werden.

Gestaltung von Einfriedungen

Für die Sondergebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen (z.B. Holzzäune, Metallzäune) bis zu einer Höhe von 2 Metern zzgl. Übersteigenschutz. Mauern, Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Bei Neuanlage sind die Zäune in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten

Laubsträuchern oder Kletterpflanzen anzulegen. Dabei ist bei Neuanlage ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Die Pflanzung von heimischen Laubhecken ist zulässig.

Inhaltlich wird die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Höhe der Einfriedungen wird erhöht. Dies begründet sich in betrieblichen Vorgaben bzgl. Sicherheitsaspekten und Übersteigschutz. Bei Neuanlage werden ergänzende Anpflanzungen zur optischen Aufwertung festgesetzt.

Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität und optischen Wirkung wird diese Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Bei Neuanlage sind 100 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (lt. GRZ und GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die oben genannten Festsetzungen wird zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes beigetragen. Zudem kann auf den nicht überbauten und versiegelten Flächen das Niederschlagswasser wie bisher versickern, sodass der Eingriff in den Wasser-, Natur- und Bodenhaushalt reduziert wird.

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.

Bei Neuanlage von Hauptgebäuden ist das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Bspw. unterirdischen Speicherboxen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden (Bsp. Grauwasserkreislauf im Haus, Gartenbewässerung).

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Festsetzung für Zisternen und der damit verbundenen Brauchwassernutzung enthalten. Diese wird folglich für die neu entwickelten Bauflächen ebenfalls aufgegriffen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

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 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, wurden 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die entsprechend Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht. Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, welcher vorliegend geändert wird. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, welcher zu kompensieren ist. Die Kompensation erfolgt durch den Ankauf, bzw. die Zuordnung von Ökopunkten aus einer anerkannten Ökokontomaßnahme. Hierzu wurden bereits Ökopunkte bei der Hessischen Landesgesellschaft angefragt, zudem werden diese über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Kommune und dem Vorhabenträger gesichert. Der Ankauf sowie die vertragliche Sicherung werden derzeit noch finalisiert und die Ökopunkte abschließend einer Maßnahme zugeordnet. Die genaue Zuordnung der Ökopunkte, bzw. die abschließende Maßnahmenbezeichnung, wird hier in den Planunterlagen und im Umweltbericht redaktionell noch vor

dem Satzungsbeschluss konkretisiert und aufgeführt. Aufgrund des derzeitigen Ankaufprozesses und der Vertragsgestaltung ist die Maßnahme noch nicht abschließend benannt.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Dieses wurde durch ein Fachbüro erarbeitet und besteht aus zwei Teilen, dem faunistischen Gutachten in Bezug auf die Erfassung der Tiergruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien, sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf die Tiergruppen Vögel, Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Aus der Analyse gehen artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten und Fledermäuse sowie der Kammmolch hervor, die in artenschutzrechtlichen Prüfbögen bewertet werden. Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt. Für den Kammmolch werden entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Bebauungsplankarte ergänzende Habitatstrukturen im Plangebiet vorbereitet.

Das Gutachten und die artenschutzrechtliche Prüfung liegen zusammen mit dem Umweltbericht als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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 von 2023 wird der Hochwasserschutz, Wasserversorgung und Gewässerschutz (Grundwasser und Oberflächengewässer), die Abwasserbeseitigung und Abflussregelung und die Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet, sodass vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Die abschließende Anzahl der Wohn- und Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung und Bauantragsstellung ist der Bedarf

abschließend zu ermitteln. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bestand bereits baulich umgesetzt ist und daher grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der Wasserbedarf über das vorhandene Netz gedeckt werden kann.

Wassersparnachweis

Der Bebauungsplan setzt bereits fest, dass bei Neuanlage Zisternen vorzuhalten sind, um Niederschlagswasser speichern und vor Ort (auch Brauchwasser) nutzen zu könne. Diese Festsetzung trägt zum Wassersparen bei.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Bestandsbebauung und der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Es besteht Anschluss vorhandenen Wasserleitung, die im Bestand bereits das Plangebiet versorgt. Dies verläuft von Südwesten herkommend aus der Ortslage ins Plangebiet.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft. Zentral im Plangebiet ist bereits eine Löschwasserzisterne (34 m³) vorhanden. Diese ist im Bestand jedoch nicht ausreichend dimensioniert, um die Löschwasserversorgung abschließend zu sichern. Hierzu ist im Plangebiet eine weitere Löschwasserzisterne zu installieren. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit den Schottener Sozialen Diensten (Vorhabenträger) und Verwaltung statt. Das fehlende Löschwasservolumen ist durch die neu zu errichtende Löschwasserzisterne zu sichern (192m³ für zwei Stunden). Löschwasserzisternen werden gemäß textlicher Festsetzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen.

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 des Vogelsbergkreis, Brandschutz (14.10.2024)

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 aktuellen 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) 2. Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018 (mit den Änderungen vom 20.07.2023), ist zu beachten und einzuhalten.

Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 - Begriffe

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

§ 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§ 6 - Abstandsflächen und Abstände

§ 14 - Brandschutz

3. 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 SO1 (Sondergebiet).

- ☐ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- ☐ der max. zulässigen Z = II 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 $96\text{m}^3/\text{h} = 1600\text{ l/min}$ (192m^3 für zwei Stunden). Diese Löschwassermenge ($1600\text{ l} \times 120\text{ min} = 192000\text{ l}$ (192m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das SO2 (Sondergebiet).

- ☐ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5
- ☐ der max. zulässigen Z = V 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 $96\text{m}^3/\text{h} = 1600\text{ l/min}$ (192m^3 für zwei Stunden). Diese Löschwassermenge ($1600\text{ l} \times 120\text{ min} = 192000\text{ l}$ (192m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das SO3 (Sondergebiet).

- ☐ der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0
- ☐ der max. zulässigen Z = II 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 $96\text{m}^3/\text{h} = 1600\text{ l/min}$ (192m^3 für zwei Stunden). Diese Löschwassermenge ($1600\text{ l} \times 120\text{ min} = 192000\text{ l}$ (192m^3)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Alternativ kann eine Gefährdungsbeurteilung für die Gebäude Plangebiet) erstellt werden, bei der der Bedarf an Löschwasser festgelegt wird. 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.

4. 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.

5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, 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. 6. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018 (mit den Änderungen vom 20.07.2023), 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.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen tlw. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

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 liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf, Schutzzone IIIB. Die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

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.

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 des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (20.12.2023)

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Es wird darauf verwiesen, 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.

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.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einleitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in die im nordöstlichen Teil befindliche Wasserfläche zu prüfen.

Nach den vorliegenden Unterlagen liegen für die Bestandsgebäude keine Einleiterlaubnisse bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet, sowie in der näheren Umgebung, befinden sich keine Grundwassermessstellen. Demnach besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf. Im Viewer Landesgrundwasserdienst des HLNUG wird für die Kernstadt Homberg Ohm keine Landesgrundwassermessstelle angegeben. Ergänzend befindet sich keine Wassergewinnungsanlage im Umkreis von 300 Metern. Demnach befindet sich keine Messstelle in näherer Umgebung zum Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft gemäß Kataster eine Grabenparzelle. Im Plangebiet selbst ist ein zeitweise gefülltes Stillgewässer vorhanden. Unmittelbar östlich an das Gebiet angrenzend verläuft zudem der Michelbach. Zu den Gewässerparzellen sind in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechende Gewässerrandstreifen dargestellt.

Im HWRM-Viewer des Landes Hessen wird erkenntlich, dass der dargestellte Gewässerverlauf (Gewässerordnung 3) im westlichen Gebiet nicht der Grabenparzelle (Flurstück 210/1) entspricht. Im Viewer verläuft das Gewässer im Westen des Plangebietes nicht in der Grabenparzelle, sondern quert das Flurstück 20. Der tatsächliche Gewässerverlauf wird in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechend dargestellt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Nordosten des Geltungsbereiches grenzt eine Grabenparzelle an. Im Plangebiet selbst verläuft nordwestlich eine Grabenparzelle. Zudem ist ein zeitweise gefülltes Stillgewässer vorhanden. Diese sind im Bebauungsplan dargestellt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

„Die Errichtung oder wesentliche Änderung einer Anlage in, an, über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z.B.: Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen) bedarf gem. § 22 HWG der Genehmigung. Die Genehmigungsfähigkeit ist mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.“

8.5 Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehört eine geordnete Abwasserbeseitigung, die den Gemeinden, in denen das Abwasser anfällt, obliegt, soweit sie nicht an andere Körperschaften des öffentlichen Rechts übertragen wurden (§ 37 Abs. 1 HWG). Vom Abwasserbegriff im Sinne des § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist nicht nur das Schmutzwasser (häusliches, gewerbliches und industrielles Abwasser und Fremdwasser) umfasst, sondern auch das Niederschlagswasser, das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt.

Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und genutzt. Ergänzend wird das Plangebiet durch den Ursprungsbebauungsplan bereits planungsrechtlich abgesichert. Daher geht die Kommune davon aus, dass die Entwässerung aufgrund der vorhandenen Kanäle gesichert werden kann. Im südlichen Bereich, entlang der Straßenparzelle Wingenhain, verläuft im Bestand bereits ein Mischwasserkanal,

worüber das Gebiet entwässert wird. Dieser wird in der Bebauungsplankarte über ein Leitungsrecht gesichert. Da vorliegend das Planziel eine Modernisierung und untergeordnet auch eine ergänzende Bebauung ist, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung über die vorhandenen Leitungen und Kanäle gesichert ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (20.12.2023)

Drosselabfluss

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

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 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

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. Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

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

Die Entwässerung erfolgt, wie bisher, im vorhandenen Mischsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im nordwestlichen Plangebiet und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grabenparzellen. Die Abflussregelung wird durch die vorliegende Bauleitplanung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *mittel* angegeben. Der Vulnerabilitäts¹-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Bei Starkregen handelt es sich um unvorhergesehene Ereignisse. Ein vollständiger Schutz ist gerade bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen häufig nicht möglich, da hier eine Vielzahl an Faktoren eine Rolle spielen. Der Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die grundsätzlich dazu dienen, die im Plangebiet anfallenden Abwassermengen, einschließlich des Niederschlagswassers zu reduzieren (Beibehaltung der bisherigen Versickerung; Eingriffsminimierung): Zu nennen sind hierfür u.a.

- Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ=0,4 und GRZ=0,5
- Festsetzung der Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünflächen / Garten
- Ausschluss von wasserundurchlässigen Folien/ Vlies zur Freiflächengestaltung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen etc.
- Zisternen zur dezentralen Sammlung von Niederschlagswasser

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

¹ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit / Verletzbarkeit“

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender 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.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (20.12.2023)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund wird empfohlen, zusätzlich Auskünfte aus den Unterlagen einzuholen.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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 Fremdzufuss, 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 Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

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 des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz (20.12.2023)

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 wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (14.12.2023)

Für die geplanten Umbauarbeiten wird auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand, 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen hingewiesen.

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).

Für die Abfallbehälteraufstellung und die Abfallbehälterentleerung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Regierungspräsidium Gießen (18.01.2024)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

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, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

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). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Regierungspräsidium Gießen (18.01.2024)

Nachsorgender Bodenschutz

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. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelegen 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.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Folgen des Klimawandels in Kombination mit der baulichen Verdichtung von Städten und der Ausweisung neuer Baugebiete führen dazu, dass zum einen die Hitzebelastung in den bebauten Bereichen zunimmt, zum anderen wird die Versiegelung von Flächen dazu führen, dass abfließendes Regenwasser nach Starkregen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen verursacht. Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen den Anteil von klimawirksamen Grünflächen im besiedelten Raum. Sie haben eine energieeinsparende Wirkung, verbessern das Wohnklima und haben einen Kühlungs- und luftbefeuchtenden Effekt auf ihre Umgebung. Sie können einen Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt leisten, bieten Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere und bringen eine ästhetisch ansprechende optische Komponente in das Siedlungsbild.

Die Kombination von Gründächern mit Photovoltaikanlagen ist möglich. Hierbei wird die unter den aufgeständerten Solarmodulen vorhandene Dachfläche z. B. extensiv begrünt. Bei der Installation von Solarmodulen auf Gründächern ergeben sich Synergieeffekte, die für die Nutzung von Solarenergie interessant sind. Es findet eine Kühlung der Module durch Verdunstungsleistung der Pflanzen statt, dadurch erfolgt eine Minderung der Oberflächentemperatur der Module, gleichzeitig heizt sich das Dach an Sommertagen weniger auf. Weiterhin verringern sich die Leistungsverluste der Module durch die erzeugte Verdunstungskälte des Bewuchses, durch den Kühleffekt einer Dachbegrünung erhöht sich der Wirkungsgrad der PVA um bis zu 4 %.

Anmerkung:

Verkehrsflächen sollten, um der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung entgegenzuwirken, in möglichst heller Farbe gestaltet sein. PKW-Stellflächen sollten zur Flächeneinsparung über oder unter Gebäuden sein. An ausreichend adäquate Fahrrad-Stellplätze sollte gedacht werden.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (14.12.2023)

Es empfiehlt es sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch, Farbe, Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

10. Kampfmittel

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 Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (08.01.2024)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Es wird gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

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.

Vorliegend wird die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die Zweckbestimmung wird hinsichtlich ihres Wortlautes angepasst, bleibt inhaltlich jedoch grundsätzlich vergleichbar zum Ursprungsbebauungsplan. An das Plangebiet grenzt ausschließlich im Südosten unmittelbar Wohnbebauung an. Im Nordwesten folgt erst mit rd. 200 Metern Entfernung (Luftlinie) ein Gewerbegebiet.

Abb. 16: Auszug aus dem Lärm Viewer



Quelle: www.laerm.hessen.de (10/2023)

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Landstraße L 3072. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und wird für betreutes Wohnen sowie Altenwohnen genutzt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen dabei künftig eine Bebauung, die sich von der Lage am vorhandenen Bestand orientiert. In der Plankarte wird der östlich vorhandene Gebäudekomplex gesichert und das Baufenster in gleicher Höhe nach Westen fortgeführt. Insgesamt wird für die künftige Bebauung so ein

vergleichbarer Abstand zur Landesstraße vorbereitet, wie er bereits vorhanden ist. Im Laufe des vorliegenden Planverfahrens wurde entlang der südlichen Fahrbahngrenze der Landesstraße im Bereich der Schottener Sozialen Dienste (vorliegendes unmittelbar angrenzendes Plangebiet) eine Lärmschutzwand innerhalb der Straßenparzelle errichtet. Folglich wurde bereits zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte und zur Minderung des Verkehrslärms beigetragen.

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, Straßen und Verkehrsmanagement (18.01.2024)

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

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

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

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.

Amt für Bodenmanagement Fulda (05.01.2024)

Die von dem Planvorentwurf zum Bebauungsplan und FNP-Änderung betroffenen Flächen liegen vollständig im Flurbereinigungsverfahren UF2414 Homberg (Ohm) A49.

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

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.

Avacon Netz GmbH (11.12.2023)

Die im Betreff genannte Bauleitplanung in der Stadt Homberg (Ohm) befindet sich südwestlich des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Avacon Netz GmbH.

Anhang

Die Sicherheitsabstände zu den sich außerhalb des Anfragegebietes befindlichen 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Kirchhain – Ohmtal“, LH-11-1085 (Mast 035-037) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2023) eingehalten.

Sollte das geplante Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z.B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (18.12.2023)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ovag Netz GmbH (16.01.2024)

Bei dieser Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Ovag Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Homberg (Ohm) dennoch der Fall sein, wird gebeten, sich mit der Ovag Netz GmbH in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Bei dieser Stellungnahme wird von einer üblichen Bezugs- bzw. Einspeiseleistung ausgegangen. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Regierungspräsidium Gießen (18.01.2024)

Bergaufsicht: Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

15. 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	39.848 m²
Fläche des Sondergebietes (SO 1 bis SO 3)	25.676 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.724 m ²

Wasserflächen	872 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	10.576 m ²
Davon Gehölzbestand	7.437 m ²
Davon Kammmolch Habitat	180 m ²
Davon Grünland mit Obstbäumen	1.301 m ²
Davon Naturnaher Gewässerrandstreifen	828 m ²
Davon Feuchtbrache	641 m ²
Davon Krautiger Saum	188 m ²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht (Planungsbüro Fischer) Stand 09/2025
- Faunistisches Gutachten (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM)) Stand 10/2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM)) Stand 11/2024

Planstand: 24.09.2025

Projektnummer: 22-2780

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf; Stadtplaner (AKH/SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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