

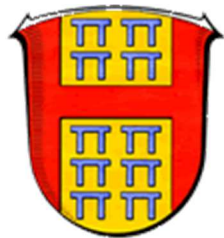
Stdtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Neukirchner Straße 16/18"

gem. § 13 a BauGB (Innenentwicklung)

**Gemeinde Hünstetten
Ortsteil Kesselbach**



Begründung

Satzung

04. April 2023

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
2.0	Verfahren.....	2
2.1	Kumulation.....	4
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	4
4.0	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Vorgaben des Regionalplanes	5
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNP	6
4.1.1	Landschaftsplan	7
5.0	Tabellarische Flächencharakteristik	7
6.0	Städtebauliches Konzept	7
6.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB	8
6.2	Begründung der Festsetzungen	11
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.2	Grünordnung	12
6.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
7.0	Textliche Festsetzungen	12
8.0	Flächenbilanz.....	19
9.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung	20
9.1	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	20
10.0	Umweltbezogene Auswirkungen.....	21
Anhang I:	Literatur- und Quellenangaben	25
Anhang II:	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	25

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Die Aufstellung eines Bauleitplanes ist erforderlich, wenn die gewünschte, dem öffentlichen Interesse dienende, geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Planung nicht gewährleistet ist.

Im hier vorliegenden Fall ist ein renommierter und am Standort bereits gut etablierter Betrieb an die Gemeinde mit dringend erforderlichen Erweiterungsabsichten herangetreten, um weiterhin eine Wirtschaftlichkeit vor Ort zu erhalten.

Die zur Erweiterung vorgesehene und direkt angrenzende Fläche ist zurzeit unbebaut und steht zur Verfügung. Die derzeitige Ausweisung sowohl im rechtskräftig zugrunde liegenden Bebauungsplan mit den zugehörigen Festsetzungen als auch die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan jeweils als Sonderbaufläche SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, steht jedoch der Zielverwirklichung entgegen.

Die *Hyperactive* Audiotechnik GmbH, Neukirchner Straße 18 in Kesselbach, wurde 1997 gegründet und zählt heute zu den etablierten Vertriebsgesellschaften für Produkte aus den Bereichen Recording & Studio, Musikinstrumente, Pro Audio, Foto/Video und Consumer Electronics in Europa.

Das Unternehmen vermarktet Produkte namhafter Hersteller aus der ganzen Welt und beliefert den Fachhandel in Deutschland, Österreich, den Niederlanden, Belgien und Luxemburg.

Als verlässlicher Fulfillment-Partner bietet die *Hyperactive* professionelle Vermarktung im gesamten Vertriebsgebiet und unterstützt als Logistikpartner und Europalager zahlreiche Großhandelsunternehmen im europäischen Ausland. Eine eigene Serviceabteilung bietet Händlern und Kunden einen direkten und effizienten Support. Alle Reparaturen werden im Haus vorgenommen. Der Standort, mit bester Anbindung an den Frankfurter Flughafen und das deutsche Autobahnnetz bietet und schafft Arbeitsplätze im Gemeindegebiet und soll daher erhalten bleiben.

Entsprechende Räumlichkeiten für Verwaltungs- und Servicetätigkeiten sowie Lagerkapazitäten und eine effiziente Logistikorganisation garantieren die Effizienz und Wirtschaftlichkeit am Standort.

Der Betrieb beschäftigt zurzeit 40 Mitarbeiter in Kesselbach. Die Erweiterung der Betriebsgebäude geht mit der Schaffung von zusätzlich 15 - 25 Arbeitsplätzen einher, woraus sich u.a. auch das öffentliche Interesse begründet.

In der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten vom 28.10.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neukirchner Straße 16 und 18“ gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 BauGB beschlossen.

Die Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet hat sich in den letzten Jahren sehr stark vom produzierenden Gewerbe zum Dienstleistungsbereich entwickelt.

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Bereitstellung von entsprechenden Bauflächen im Gemeindegebiet und wo möglich im Innenbereich, die Anfragen zu befriedigen. Neben der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zur Schaffung und zum Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), sollen auch und durch die hier vorgelegte Planung insbesondere, die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt und gesichert werden (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB).

Das avisierte Baugrundstück wurde ursprünglich hinsichtlich der damals vorgesehenen Ansiedlung des nun auch ansässigen Einzelhandelsmarktes „Tegut“ als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Der Flächenbedarf für den Markt hat sich nach Realisierung der Planung tatsächlich anders ergeben, so dass die hier verbleibende Fläche des SO nicht mehr benötigt wird und so auch nicht, entsprechend der zugrunde liegenden Planausweisung, hinsichtlich der festgesetzten Nutzung genutzt werden kann.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die künftige Nutzung sowohl des derzeit unbebauten wie auch die, des durch *Hyperactive* bereits genutzten, Grundstückes sicher zu stellen und einer Flächenbrache im Gemeindegebiet aus wirtschaftlichen Gründen entgegenzuwirken. Ebenso liegt es im begründeten öffentlichen Interesse den gewerblichen Dienstleister mit seinem Angebot und den bereits bereitgestellten und künftig zusätzlichen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu halten.

Die vorliegende Planung berücksichtigt daher die Vorgaben des § 1 Absatz 3 BauGB, nach denen die Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen hat, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Die hier vorgelegte Planung berücksichtigt insbesondere die Aussagen des § 1 a Abs. 2 BauGB und gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

2.0 Verfahren

Für den Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich die Möglichkeit eines projektplanähnlichen Vorhaben- und Erschließungsplans (in der Regel in Kombination mit einem separaten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) oder als bebauungsplanähnlicher Vorhaben- und Erschließungsplan. Zu beachten ist, dass die Konkretisierung der Festsetzungen mit „Augenmaß“ gewählt werden muss. Sinnvoll ist ein gewisser Grad der Abstraktion, damit nicht bei geringfügigen Abweichungen Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB oder gar ein Änderungsverfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss auf einer geeigneten zeichnerischen Grundlage erstellt werden, in aller Regel wie beim regulären Bebauungsplan auf der Grundlage einer katastermäßig bestätigten Karte. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs müssen klar zu entnehmen sein und die Abgrenzung der Grundstücke muss parzellenscharf erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird die Erstellung eines bebauungsplanartigen Vorhaben- und Erschließungsplanes als sinnvoll erachtet, um zum einen eine gewisse Flexibilität auch für die Zukunft zu erhalten und um den Betrieb nicht über Gebühr einzuschränken. Die getroffenen Festsetzungen werden als zielführend zur städtebaulichen Regelung, insbesondere bezüglich der angestrebten Nutzung und der Anpassung an die umliegende Bebauung angesehen. Zum anderen liegt das Vorhaben innerhalb eines bereits vollumfänglich erschlossenen innerörtlichen Bereiches, so dass eine eigene Darstellung der konkreten Ausführungsqualität und Gestaltung der Erschließungsanlagen (Regelquerschnitte und -profile, Längs- und Querschnitte usw.) in Form eines Erschließungsplanes und entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag obsolet sind.

Zur Wahrung der gemeindlichen Interessen wird jedoch unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorliegend wird daher die Darstellung auf einer gemeinsamen Planzeichnung als hinreichend erachtet, da die Erschließung sowohl verkehrlich als auch technisch bereits vorhanden und fertig gestellt ist. Entsprechendes ist im Durchführungsvertrag zu formulieren.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da

- gem. § 13 a Absatz 2 Nr. 3 BauGB „... einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird“.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird, die Darstellung des Flächennutzungsplans im Wesentlichen der vorliegenden Planung entspricht, bzw. in einem Teilbereich der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird (§13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² überplant wird.
- durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass von einer Beeinträchtigung von den in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern auszugehen ist. Die In Anspruch genommene Grünstruktur wird kompensiert. Aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Nutzung mit entsprechendem Störpotential kann davon ausgegangen werden, dass im überplanten Bereich keine besonders zu schützenden Arten vorkommen. Ausweichhabitate für Ubiquisten sind ausreichend vorhanden.
- weiterhin keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Es wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

Der § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen war kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern. Die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit betrug 33 Tage.

Die Behördenbeteiligung fand vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 statt.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss	28.10.2021
Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	25.07.2022 bis 26.08.2022 und 18.07.2022 bis 19.08.2022 jeweils 33 Tage
Satzungsbeschluss	30.03.2023

2.1 Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m². Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen (Kumulation).

Somit sind auch die von der Gemeinde Hünstetten bisher bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der o.g. Bebauungsplanänderung stehen könnten, ggf. bei der Beurteilung zu berücksichtigen.

Es wurden in Kesselbach keine Bebauungspläne im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Es wurden in der nördlichen Achs-Verlängerung, in Görsroth, zwei Vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt die jedoch jeweils im vereinfachten Verfahren gem. § 13 durchgeführt wurden und projektbezogen für ein Bürohaus (2016) und ein Ärztehaus mit Seniorenwohnen (2018) aufgestellt wurden.

Es sind keine weiteren Planungen zu berücksichtigen:

Die anrechenbare Grundfläche der vorliegenden Planung beträgt 6.696 m²

Überplanung gem. § 13 a BauGB Mischbaufläche in der Summe **6.696 m²**

Ergibt anrechenbare Wohnbaufläche in der Summe **3.348 m²**

Der Schwellenwert von 20.000 m² wird nicht erreicht.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Kesselbach im Südosten der Gemeinde Hünstetten liegt ca. 4 km westlich von Idstein im Rheingau-Taunus-Kreis der Planungsregion Südhessen. Durch seine Lage am Nordwestrand des Rhein-Main-Ballungsgebietes bzw. unmittelbar östlich an der B 417, die Wiesbaden und Limburg verbindet und als Haupteinfahrungsachse der Gemeinde zu sehen ist, ist Kesselbach dem Einzugsgebiet Wiesbaden zuzuordnen.

Die topographische Karte stellt die Lage des Ortsteiles im Bereich einer größeren unbewaldeten bzw. landwirtschaftlich genutzten Hochfläche, umgeben von großflächigen Wäldern dar.

Angrenzende Nutzungen:	nördlich:	bebaute Ortslage
	südlich:	bebaute Ortslage
	östlich:	bebaute Ortslage
	westlich:	die B 417

aktuelle Nutzung: bebaute Ortslage

Das Plangebiet umfasst in der Summe incl. vorhandener Erschließung ca. 8.330 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Kesselbach, Flur 3; FlStck. Nr. 229/6 und 227/2 tlw. (Neukirchner Straße)

Abb. 1: Luftbild Übersicht, ohne Maßstab, Quelle: Bauamt Gemeinde Hünstetten, Befliegung 2019



4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Südhessen 2010 enthält für die Gemeinde Hünstetten folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

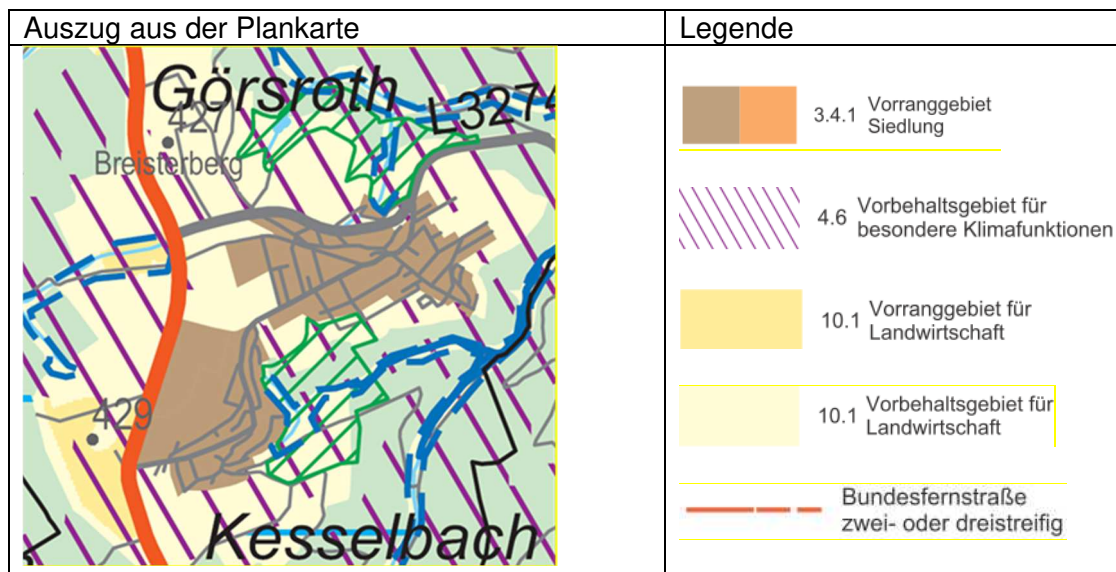
- Zentralität: Kleinzentrum
- Strukturraum: Ordnungsraum, dieser ist so zu gestalten, dass die polyzentrale

Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, sowie die Wohn- und Umweltbedingungen verbessert werden.

Das Plangebiet ist dargestellt als:

- Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet)



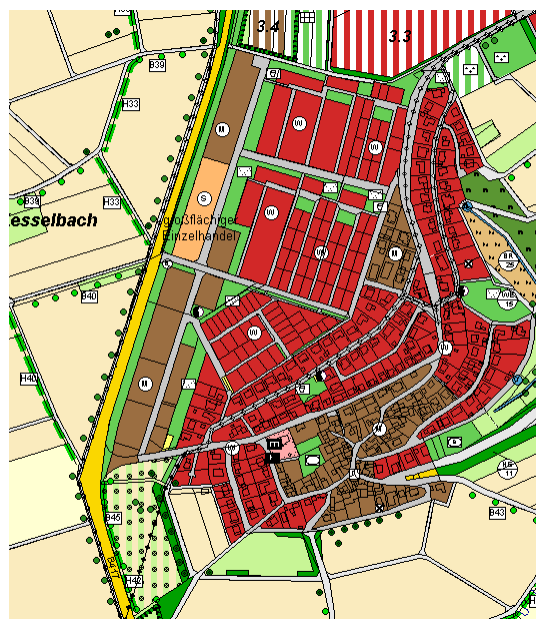
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan FNP

In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das zu beplanende Gebiet ausgewiesen als: Mischbaufläche

Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“.

Der Flächennutzungsplan wird für den betroffenen Teilbereich im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, genordet (o. Maßstab)



4.1.1 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan sind keine relevanten Entwicklungsziele für das Gebiet zu entnehmen.

5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neukirchner Straße 16/18“ gem. § 13 a BauGB
Gemeinde / Gemarkung	Hünstetten / Kesselbach
Ausweisungsziel	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
Lage	Ortsrandlage
Fläche	Ca. 8.330 m²
Topografie	eben
Aktuelle Nutzung	Mischbaufläche, Sonderbaufläche
Umgebungsnutzung	Bundesstraße, bebaute Ortslage
Regionalplan Südhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Mischbaufläche, Sonderbaufläche
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	nicht betroffen
Biotop gem. § 30 BNatSchG 2010	nicht betroffen
Wald	nicht betroffen
Gewässer	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte
Bauverbots- /Baubeschränkungszonen B 417	eingehalten
Bergbau	nicht betroffen
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	vorhanden

6.0 Städtebauliches Konzept

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Aktuelle städtebauliche Situation:

Als prägnante Struktur kann die Ansiedlung von Gewerbetreibenden angesehen werden, die in einem Streifen in Nord-Süd-Richtung, entlang der B 417 (Hühnerstraße) anhand der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne etabliert sind:

- „Gesamtbebauungsplan Auf der Hahnheck / Unter dem heiligen Haus / Unter dem Blasbalg“ mit seinen Änderungen
- "Im Langzahl / In den Pfützstücken / Auf dem Haarbau" mit seinen Änderungen

Im Zuge einer sinnvollen städtebaulichen Planung handelt es sich bei der vorliegenden Teilüberplanung um eine konsequente Anwendung dieser Struktur.

An das bestehende Mischgebietsband entlang der B 417, bestehend aus mittelständischen Betrieben mit der Konzeption Werkhalle, Verwaltung und Wohnanteil und Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, das nördlich seinen Abschluss in Sonder- und Gewerbeflächen findet, schließt sich südlich wiederum eine Gewerbefläche an, die den aktuellen Bedarf eines, bereits in Kesselbach ansässigen, weltweit tätigen Unternehmens im Bereich Lebensmittel, Biologie und Pharmazie decken soll.

Der Bereich ist so in die Topografie eingebunden, dass eine harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Aneinandergrenzende Nutzungen sind hinsichtlich ihres Störgrades aufeinander abgestimmt.

Lage und vorgesehene Erschließung ermöglichen eine für die Ortsgebiete störungsfreie Abwicklung der Betriebe und der damit verbundenen Verkehre.

6.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Das Ziel der Planung ist es, das vorliegend bereits überplante, noch unbebaute Grundstück zwischen dem Einzelhändler „tegut“ und dem Betrieb „Hyperactive Audiotechnik“, welches derzeit rechtskräftig als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen ist und damit in seiner Nutzung eng reglementiert ist, einer weiteren sinnvollen Bebauung zugänglich zu machen. Vgl. auch Ausführungen Ziff. 1.0 dieser Begründung. Ausgewiesen wird eine Mischbaufläche.

Der bereits ansässige Einzelhandel wurde zur Zeit der Planaufstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes hinsichtlich seines Flächenbedarfes fehleingeschätzt, während der benachbarte Audiotechnik Betrieb nun dringenden Erweiterungsbedarf hat.

Um hier Flächenbrachen zu vermeiden und innerörtliche Bauflächen mit entsprechender Disposition sinnvoll zu nutzen, soll anhand der vorliegenden Planung eine Anpassung an die nun erforderlichen Gegebenheiten erfolgen.

Ziel der Festsetzungen ist es, den ursprünglichen planerischen Willen der Gemeinde (ein Band verschiedenster Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Wohnnutzung entlang der angrenzenden Hühnerstrasse zu etablieren) zu berücksichtigen, jedoch auch konkrete Erfordernisse städtebaulich anhand der vorliegenden Bauleitplanung zu ordnen und zu regeln.

Visuell und auch hinsichtlich des Störgrades passt sich die Planung daher nach Zielverwirklichung in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Gemäß einer Ortsbesichtigung im Februar 2022 werden im Wesentlichen nur ökologisch weniger bedeutende Flächen in Anspruch genommen.

Die hier vorgelegte Fassung der textlichen Festsetzungen orientiert sich an den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes und modifiziert diese hinsichtlich heutiger Erkenntnisse und Erfordernisse.

Die verkehrliche Anbindung über die Neukirchnerstraße an die Bundesstraße ist bereits vorhanden. Weiterhin dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Es ist künftig mit der folgenden Anzahl von PKW-An- und Abfahrten zu rechnen:

- ca. 35 Mitarbeiter per PKW (die verbleibenden ca. 25 Mitarbeiter rekrutieren sich laut Hyperactive aus dem örtlichen Nahbereich und nutzen den ÖPNV) je Tag

- ca. 3 PKW (Lieferanten/Kunden) je Woche.

Es wird ein Lieferverkehr von

- ca. 60 LKW und ca. 100 "Sprinter" (Zu- und Abfahrten) je Monat zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung eines reibungslosen Ablaufes ist beabsichtigt im Rahmen der Ausführungsplanung auf Bauantrageebene 3 + 1 Anlieferrampen vorzusehen, um störungsfreie Anlieferungen zu gewährleisten. Der Vorhabenträger führt eine Liste der im letzten Jahr erfolgten Anlieferungen, danach sind durchschnittlich rechnerisch etwa 0,3 LKW-Anlieferungen / Tag verzeichnet.

Die Einfahrt der Anlieferung befindet sich zwar im Kreuzungsbereich „Neukirchner Straße/Unter dem Blasbalg“, weist jedoch eine Breite von ca. 40 m auf. Von den geplanten 3 + 1 Andockrampen zur Anlieferung im Betriebsgelände bis zum Bürgersteig liegt eine Strecke von knapp 20 m vor. Aufgrund dessen kann ein Rückstau von Lastverkehr auf öffentliche Verkehrsflächen gänzlich ausgeschlossen werden. Anlieferungen erfolgen in der Zeit zwischen 9:00 bis 17:00 Uhr.

Da die Firma am Standort bereits etabliert ist und die Erweiterung zu wesentlichen Anteilen der Lagerhaltung dient, wird sich die bestehende verkehrliche Situation nicht maßgeblich verändern. Der Knoten an der B 417 ist bereits leistungsfähig ausgebaut.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung entsprechen der bisherigen genehmigten Nutzung und Bebauung der direkten Umgebung. Die zuständige Immissionsschutzbehörde ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden.

Die Schalltechnische Untersuchung 596fG/96 vom 16.05.2006 inkl. Ergänzung vom 20.04.2007, mit Berechnung der Geräuschbelastung des Plangebietes und Emissionskontingentierungen, ist per Festsetzung Bestandteil der Planung und als separates Dokument der Begründung beigelegt. Laut diesem Gutachten sind im Erweiterungsbereich (vormals SO 1) nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Gesamtschallimmissionen die mit den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-Beurteilungspegeln von tags 63 dB(A) / nachts 48 dB(A) ermittelten zulässigen Beurteilungspegel an den nächsten Aufenthaltsräumen außerhalb des jeweiligen Baugebietes nicht überschreiten.

Für den Betrieb und seine Erweiterung ist eine Mischbaufläche ausgewiesen. Die vorgeschriebenen Grenzwerte in Mischgebieten sind auch im Rahmen der Erweiterung einzuhalten. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein Schallschutz-Gutachten mit einzureichen, in welchem die zu erwartenden Immissionen entsprechend beleuchtet werden. Ggf. sind, sollten Überschreitungen prognostiziert werden, weitere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Obere Immissionsschutzbehörde ist von dem Gutachten in Kenntnis zu setzen. Der Sachverhalt ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalnetz im Bereich sichergestellt.

Die Trassen von vorhandenen Versorgungseinrichtungen wurden im Vorfeld der Planung bei den jeweiligen Versorgungsträgern angefordert und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Eine Versickerung des Niederschlagswasser oder eine Einleitung im Trennsystem in ein Oberflächengewässer wurde im Rahmen der vorliegenden Planung nicht näher untersucht.

Es handelt sich um einen Überplanung zwecks Nutzungsänderung und zum Lückenschluß, bzw. Verhinderung von Baulandbrache. Ein Trennsystem innerhalb eines bebauten Bereiches für ein Baugebiet in dieser Größe zu etablieren ist unökonomisch. Das Gebiet ist keineswegs wie ein neues Erschließungsgebiet einzustufen, da sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen bereits vorhanden sind und auf eine Bebauung in der hier vorgesehenen Quantität ausgelegt sind (GRZ ist unverändert). Eine Nutzungsänderung kann nicht eine Neueinstufung der Entsorgung begründen, solange nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Ein Vorfluter steht ohnehin nicht zur Verfügung.

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Baufirmen kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungstrassen bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus der Planzeichnung ersichtlich sind.

Es kann sich dabei möglicherweise teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen werden nach Aussage des Versorgungsträgers i.d.R. im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen des Geltungsbereiches können sich möglicherweise Bleimantelkabel befinden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekommunikationskabel freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen.

Die Trinkwasserversorgung ist bereits über die gemeindebetriebenen Trinkwasseranlagen sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist ebenfalls bereits sichergestellt. Die Verkehrswege sind hinsichtlich ihrer Ausbaubreiten für übliche Müllsammelfahrzeuge geeignet.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium als Obere Wasserbehörde. Zuständige Bodenschutzbehörde im Rahmen der Bauleitplanung ist ebenfalls das Regierungspräsidium.

Es handelt sich um eine Änderung im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Löschwasserversorgung ist daher ebenfalls bereits abgearbeitet und sichergestellt.

Alle Modalitäten im Zusammenhang mit dem Belang Brandschutz sind bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan bearbeitet.

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Der Bereich ist bereits entsprechend der Planung neu vermessen und parzelliert.

Bergbau: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist nach Aktenlage dem Bergamt zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Heilquellenschutzgebiete und außerhalb festgesetzter Wasserschutzzonen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

Es liegen der Kommune keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) vor.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind derzeit nicht bekannt. Es sind auch nach Recherche (vorliegende Aktenlage, Abfrage der Altflächendatei FIS AG des Landes Hessen) keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird ein Bereich ausgewiesen, der allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen oder benachteiligen.

6.2 Begründung der Festsetzungen

Die hier vorgelegte Fassung der textlichen Festsetzungen orientiert sich an den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes und modifiziert diese hinsichtlich heutiger Erkenntnisse und Erfordernisse.

Es wurde ein ursprünglich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesener Bereich planerisch zurückgenommen, und nun als Mischbaufläche ausgewiesen, um vorliegenden Bedarf zu decken und Flächenbrachen zu vermeiden.

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung (MI gem. § 6 BauNVO) wurde bereits ein Bereich entwickelt, der die Gewerbeansiedlung von nicht störendem Gewerbe, bzw. Geschäfts- und Bürogebäude in Verbindung mit Wohnen unterstützen soll.

Entsprechend der Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes und in Anlehnung an die, für die vorgesehene Nutzung dezidierten vorliegenden Erfordernisse wurden die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen, die mit erhöhtem Flächenverbrauch einhergehen oder sich durch vermehrtes Störpotential auszeichnen ausgeschlossen, da sie im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung weder erforderlich werden noch dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Die Bauweise wird entsprechend der Zielsetzung und des zugrunde liegenden Bebauungsplanes nach § 22 Absatz 4 BauNVO als abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig) festgesetzt, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch über die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

Der nach der Baunutzungsverordnung angegebene Orientierungswert für die Grundflächenzahl wird in dieser Planung entsprechend des angestrebten Planungszieles und im Hinblick auf die Standortsicherung eines etablierten Betriebes in Verbindung mit dem Bemühen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden moderat überschritten und auf GRZ = 0,9 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde hier eine von Satz 2 abweichende Bestimmung getroffen, indem von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen wurde. Dies geschah, weil „die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung“ am Standort führen würde.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.

Die Geschoßflächenzahl mit GFZ = 1,2 in den lt. Planzeichnung dargestellten Bereichen bleibt, folgend der Planungsabsicht und der Vorgaben des zugrunde liegenden Planes, unverändert.

Die Festsetzung der max. Firsthöhe wie auch der Geschossigkeit nimmt regulierend auf die Kubatur des Gebäudes Einfluss und entspricht den Festsetzungen des benachbarten Sondergebietes.

Die Definition des Höhenbezugspunktes bleibt unverändert.

6.2.2 Grünordnung

Zur inneren Durchgrünung sind im zugrunde liegenden Plan grünordnerische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass entsprechend der zulässigen Nutzung ein angemessener Anteil der Grundstücksfreiflächen entsprechend gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) begrünt wird.

Diese Festsetzungen werden übernommen, bzw. an heutige Erfordernisse und Zielsetzungen angepasst. So findet die Festsetzung zur Herrichtung von Gründächern neu Eingang in die Planung. Dies wirkt sich nachhaltig begünstigend für Artenschutz und Lokalklima aus und kompensiert den geringfügig höher zulässigen Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl und den Entfall der ursprünglich festgesetzten Alleebäume entlang der Neukirchner Straße im Bestandsbereich.

6.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier kann durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht werden, dem Charakter des umgebenden Baugebietes gerecht zu werden.

Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich vorliegend am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt, bzw. an den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes, der keine Festlegung von zulässigen oder unzulässigen Farben für Dächer oder Fassaden trifft. Auch werden im zugrunde liegenden Bebauungsplan keine Angaben zu Dachformen und -neigungen oder der Farbgebung für Nebenanlagen formuliert.

7.0 Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend formulierten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Auf der Hahnheck, 6. Änderung“ und „Unter dem heiligen Haus/Unter dem Blasbalg, 5. Änderung“ als räumliche Zusammenfassung als Gesamtbebauungsplan, sowie an den Erfordernissen die im Rahmen der Zielverwirklichung Anlass zur Aufstellung der vorliegenden Planung sind.

Als Planelement wird für die vorliegende Planung vorgesehen, den Vorhaben- und Erschließungsplan in bebauungsplanähnlicher Form mit Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung in einer zusammengefassten Planzeichnung darzustellen (vgl. Ausführungen unter Ziff. 2.0 dieser Begründung).

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzungen / Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gem. BauNVO	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,9 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen ist unzulässig.	1,2	-	a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig)	Zulässig: Sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.: 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen: Sind Nutzungen gem. BauNVO § 6 Abs. 2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe Nr. 7 Tankstellen Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO Nach § 1 Absatz 9 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO sind Speditionen, Bauschlossereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Lackierereien, Drehereien und Stanzereien ausgeschlossen.

2. Höhenlage der baulichen Anlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO sowie § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen vom festgelegten Bezugspunkt aus, wird wie folgt begrenzt:

Maximale Firsthöhe für Satteldächer	FH max.	12 m
Maximale Gesamthöhe für Flach- und Pultdächer bis 10 °	GH max.	11 m

Definition und Ermittlung von Gesamt- und Firsthöhen

Als maximal zulässige Firsthöhe **FH** und Gesamthöhe **GH** gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist der Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes – in der Mitte der Fassade – mit der Gehweg Hinterkante des, dem Baugrundstück vorgelagerten, Straßenabschnitts.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO, Nebenanlagen § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12, 14 und 23 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO, Einfriedungen, Stützmauern, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuhalten.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und 25a und b BauGB

5.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Befestigungen für Grundstückszufahrten und – zuwege sowie für Stellplätze sind als teilversiegelte Oberflächenbefestigungen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenziegel o. ä.) oder als vollversiegelte Oberflächenbefestigung mit einer seitlichen Entwässerung in angrenzende Grundstücksfreiflächen mit Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Der Abflussbeiwert muss kleiner/gleich 0,5 betragen. Vollversiegelungen ohne Versickerung über die belebte Bodenzone und Abdichtungen sowie sonstige Einrichtungen zur Grundwassersicherung werden insbesondere bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sowie für LKW-Zufahrten, erforderlich.

5.2. Nicht versiegelte Grundstücksflächen § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Garten- oder Freiflächengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen bzw. die mit einer Versiegelung (Folienabdichtung) einher gehen, sind nicht zugelassen.

5.3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

a. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind standorttypische Gehölze anzupflanzen.

Stellplatzbegrünung ist hierauf anzurechnen.

b. Zur Durchgrünung sind Pflanzgebote, hier hochstämmige standortgerechte Laubgehölze 2. oder 3. Ordnung festgesetzt. Die lt. Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind exemplarisch und dürfen in der Örtlichkeit um bis zu 3 m in jede Richtung abweichen. Die Anzahl der dargestellten zu pflanzenden Gehölze ist einzuhalten. Die Baumscheiben dürfen durch Gitter gegen Verdichtung gesichert werden, müssen jedoch mind. 5 m² versickerungsfähige Fläche bereitstellen. Bestandsgehölze sind hier jeweils anrechenbar.

c. Alle aus dieser Festsetzung resultierenden Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

d. Flache Dächer und flach geneigte Pultdächer (bis max. 10°) für Neubauten ab Rechtskraft des vorliegenden Planes sind zu einem Prozentsatz von mind. 45 % als extensive Gründächer auszuführen.

e. Bei nachweislicher Ausführung der Hauptdächer der baulichen Anlagen zu mind. 75% als extensiv begrüntes Dach wird die Herstellung von privaten Regenwasserspeichern optional.

5.3.1 Vorgesehene klimatolerante Arten zur Baumpflanzung:

Hainbuche	Carpinus betulus
Edelkastanie	Castanea sativa
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Gewöhnliche Mehlsbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Kirsche	Prunus fruticosus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Qualität 2xy, 150 cm	

5.4 Solarenergieanlagen § 9 Absatz 1 Nr. 23 BauGB

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

- a. Optionale Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 15 cm hergestellt werden.
- b. Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
- c. Für Glasflächen und Fenster sind im Sinne der Eingriffsminimierung Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, hier entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.
- d. Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit D Nr. 3). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.1 Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.
- 6.2 Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.
- 6.3 Die Schalltechnische Untersuchung 596fG/96 vom 16.05.2006 inkl. Ergänzung vom 20.04.2007, mit Berechnung der Geräuschbelastung des Plangebietes und Emissionskontingentierungen, ist Bestandteil der Planung und als separates Dokument der Begründung beigelegt.
- 6.4 Im Rahmen der Bauanträge ist gutachterlich nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte gegenüber der Wohnbebauung eingehalten werden.

7. Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer:

- a) Es sind Flach- Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 0° - 10° zulässig.
- b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind unzulässig.
- c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- d) Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen sind auszuschließen.

1.2 Fassaden

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2. Werbeanlagen

- a) Mit Ausnahme von zulässiger Wegweisung sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbung an Gebäudefassaden darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- c) Freistehende Werbetafeln dürfen eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten.
- d) Leuchtwerbung sowie dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
- e) Freistehende Pylone und Fahnenstangen zu Werbezwecken sind unzulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

- 1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 37 HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentliche-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2. Es werden verbindlich Regenwasserspeicher festgesetzt. Diese sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an das Mischsystem angeschlossen und dem Retentionsbereich zugeleitet werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist

eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis durch ein Bodengutachten ist zu erbringen). Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5.000 Liter Rückhaltevolumen aufweisen. Brauchwassernutzung ist unter Einhaltung einschlägiger Vorschriften zulässig.

Für die optionale Versickerung ist zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 - 25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

Telekommunikation:

Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig, um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

3. **Verwendung von Bodenaushub / Bauarbeiten**

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereit gestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Bei Bauarbeiten ist mit Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb zu rechnen (Verdichtung, stoffliche Aspekte), die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Im Rahmen der Baumaßnahme ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10.12.2015, der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Bodenaushub kann unter das Abfallrecht fallen (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.

Bei einer Lagerung des Bodenaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr. 8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden (siehe Kapitel 3.4 des v.g. Merkblattes).

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

4. Straßenbeleuchtung

Es wird empfohlen, geschlossene, gerichtete Leuchten mit einer möglichst niedrigen Lichtpunkthöhe zu verwenden. Dies wirkt sich weniger störend auf nachtaktive Insekten aus und senkt den Energiebedarf. Auf weiße Lichtquellen mit hohem Blauanteil im Spektrum ist nach Möglichkeit zu verzichten. Es sind Lichtquellen mit großer Wellenlänge des Lichts zu bevorzugen. Die Abstrahlung des Lichtes nach oben ist zu reduzieren. Energiesparende Leuchtmittel sind zu verwenden.

5. Energieeinsparung

Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein.

6. Retentionszisternen

Falls die Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerung des Plangebietes ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz - abzustimmen.

8. DIN-Normen

Die DIN 45691, DIN 4109-2 [2018-01], DIN 4109-1 [2016] und die DIN 4109 werden im Bauamt der Gemeinde vorgehalten.

9. Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.0 Flächenbilanz

Planung, ca. Angaben: vgl. auch Flächendisposition Planzeichnung

Gesamtfläche	= 8.330 m²		
Baufläche	= 7.440 m²		
bebaubar gem. GRZ 0,9		=	6.696 m ²
Freifläche		=	.744 m ²
Verkehrsfläche	= .890 m²		

9.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Durch die hier in Rede stehende Planung wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können.

Vielmehr entspringt die Planung den Vorgaben des § 1 Abs. 3 BauGB.

Grünordnerische Festsetzungen müssen sowohl für private und öffentliche Freiflächen als auch für den öffentlichen Straßenraum fallbezogen geprüft werden und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses müssen mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegenzuwirken.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen ist die max. Höhenentwicklung der Baukörper begrenzt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes bereits im zugrunde liegenden Plan festgelegt.

Unter Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen zu verstehen.

9.1 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstige baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

- W =Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes
(Reduzierung des Oberflächenabflusses)
- B =Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentiales
- L =Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
- K =Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W, B, L, K

- Die versiegelte Fläche ist, jedoch auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei vorliegend die sinnhafte Ausnutzung innerörtlicher Flächen höher gewichtet wird.
- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollten nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt. Dabei ist Bodenaushub nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder zu verwerten.
- Anpflanzungsfestsetzungen

W

- Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wieder einzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ober- und Unterboden ist sachgerecht in getrennten Mieten zu lagern.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen.
- Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen, eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Garten- oder Freiflächengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen bzw. die mit einer Versiegelung (Folienabdichtung) einher gehen, sind nicht zugelassen.

B, L, K

- Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen, wo ausgewiesen, von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind entsprechend der Festsetzungen gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Es sind Artenhilfsmaßnahmen festgesetzt.
- Einsatz insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung.
- Optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege.

K

- Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und Rohstoff schonende Heizungssysteme zu verwenden.
- Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

10.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gilt vorliegend, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut. Die vorliegende Planung ändert einen bereits bauleitplanerisch abgedeckten Bereich.

In Anspruch genommen wird ein Bereich ohne besonders hervorzuhebende Habitat Qualitäten. Die Erschließung ist vollumfänglich vorhanden.

Zur inneren und äußeren Durchgrünung wurden unter Berücksichtigung der angestrebten Nachverdichtung entsprechende Festsetzungen getroffen.

Nach interner Prüfung wird auf die Festsetzung einer extensiven Fassadenbegrünung verzichtet. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt aus Sicht der Gemeinde bereits hinreichend. In

Richtung Bundesstraße befindet sich ein begrünter Lärmschutzwall. Entlang der Neukirchner Straße fügt sich das geplante Gebäude in die vorhandene Bau Struktur ein. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass im Rahmen der planerischen Abwägung zwar das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft ebenso einzustellen ist, wie die übrigen, mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, mit der Ausrichtung eine Vereinbarkeit durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, orientiert am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, herzustellen. Eine moderate Dachbegrünung erscheint jedoch, v.a. auch hinsichtlich des Status einer Klimakommune als vertretbar und wird hier im Sinne der Gleichbehandlung zu bereits erfolgten neueren Verfahren als angemessen betrachtet.

*Exkurs: Das Bundesverwaltungsgericht verbindet mit seiner Rechtsprechung die Forderung, dass keine unverhältnismäßigen Opfer planerisch durch vorgeschlagene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder Festsetzungen mit Beschränkungen für Eigentümer (z.B. verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünung) abzuverlangen sind.
BVerwG 31.1.1997 - 4 NB 27.96; BVerwGE 104, 68; BVerwG 7.11.2007 - BN 45.07, NVwZ 2008,216.*

Für die Planung wird eine, als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte, bisher so nicht genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Daraus resultiert, dass hier der rechtmäßig anzuhaltende zulässige Bestand (Bebauung zu 80% zulässig) zugrunde zu legen ist.

Es ist aufgrund der Lage und der bereits umgebenden Bautätigkeiten kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten anzunehmen. Die Habitat Eigenschaft der Planfläche und die biologische Vielfalt sind als mäßig einzustufen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche überdurchschnittlich Käfern, Milben, Spinnentieren und Heuschrecken Lebensraum bietet.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich zu betrachtender Säugetiere oder Vögel kann aufgrund der örtlichen Situation und der bereits erfolgten urbanen Nutzung ausgeschlossen werden.

Entsprechende Habitat Strukturen sind darüber hinaus hier, im ländlichen dörflichen Umfeld gut repräsentiert und bieten so geeignete Lebensräume.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet hier auch künftig die bereits etablierten Nutzungen vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche keine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden. Eine Erlebnisfunktion besteht nicht.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Absatz 2 HDSchG (Bodendenkmäler).

Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Als Kaltluftentstehungsgebiet kann die betroffene Fläche nicht angesehen werden, da die Ausstattung der Fläche dies nicht induziert.

Der Kaltluftabfluss im Bereich wird nicht weiter beeinträchtigt, da hier per se keine Veränderung der Bestandssituation vorbereitet wird.

Die Planung bezieht sich, v.a. auf, durch die vorangegangenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen, stark veränderten und verdichteten Boden, so dass hier von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nicht ausgegangen werden kann. Dennoch stellt das

Plangebiet ursprünglich einen Standort für Vegetation dar. Im Rahmen der Verfahren des zugrunde liegenden Bebauungsplanes ist dieser Belang jedoch bereits entsprechend berücksichtigt. Das Geoportal Hessen, hier der Bodenviewer stellt für das Grundstück einen „Weiss-Bereich“ dar. D.h. es wurde keine Bewertung vorgenommen, da der Bereich der Siedlungsfläche zugeordnet wird.

Die Bodenfunktionen „Produktionsfaktor und -grundlage für die Landwirtschaft“ ist für die überplante Fläche nicht mehr vorhanden, „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ muss aufgrund des anthropogenen Einflusses als gestört gelten.

Die Bodenfunktion im Wasserhaushalt kann nur übernommen werden, wenn keine Verdichtung oder Versiegelung vorliegt und die Fläche tiefgründig durchwurzelbar ist und mit einem Bewuchs einer dichten Vegetation vorhanden ist.

Bezüglich der Bodenfunktion Filter und Puffer von Schadstoffen kann aufgrund der einfließenden Faktoren angenommen werden, dass im engeren Eingriffsgebiet keine bis eher geringe Leistungsfähigkeit besteht.

Die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ ist vorhanden.

Es liegt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Archiv- oder Dokumentationsfunktion der vorhandenen Böden vor.

Auswirkung für das Schutzgut Boden:

Es werden gegenüber der zugrunde liegenden Planung zusätzlichen Versiegelungen in moderatem Umfang vorbereitet. Baubedingt muss von einer Bodenverdichtung im Bereich der Bauflächen ausgegangen werden. Es handelt sich jedoch nach heutigem Kenntnisstand um Böden mit einem signifikant eingeschränkten Erfüllungsgrad.

Oberflächengewässer deren gesetzlicher Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch die vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden. Es handelt sich um eine ausgewiesene Baufläche.

Es ist nicht mit Gründungstiefen zu rechnen, die den Grundwasserleiter oder das Grundwasser beeinträchtigen könnten.

Auswirkung für das Schutzgut Wasser:

Es werden keine Eingriffe vorbereitet, die sich nach heutigem Kenntnisstand additiv auf eine Verschlechterung des Status Quo auswirken könnten.

Der Gemeinde Hünstetten liegen keine Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

Abfallentsorgungsanlagen / Deponien im Sinne von § 35 Absatz 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG- sind nicht betroffen.

Immissionsschutzrechtlich sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Konflikte zu erwarten. Es grenzen keine Gebiete aneinander deren Schutzstatus sich maßgeblich unterscheidet.

Für den Betrieb und seine Erweiterung ist eine Mischbaufläche ausgewiesen. Die vorgeschriebenen Grenzwerte in Mischgebieten sind einzuhalten. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein Gutachten mit einzureichen, in welchem die zu erwartenden Immissionen entsprechend beleuchtet werden. Ggf. sind, sollten Überschreitungen prognostiziert werden, weitere Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die Obere Immissionsschutzbehörde ist von dem Gutachten in Kenntnis zu setzen. Der Sachverhalt ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Insofern ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

Auf eine weitere Kompensation wird daher verzichtet.

aufgestellt:

Weinbach, den 04. April 2023

SLE Schönherr
Fichtenhof
35796 Weinbach

Heike Kopf
(Dipl.-Ing.)

Anhang:

- I Literatur- und Quellenangaben
- II Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- III Schalltechnische Untersuchung 596fG/96 vom 16.05.2006 inkl. Ergänzung vom 20.04.2007, als separates Dokument beigefügt

Anhang I: Literatur- und Quellenangaben

- BASTIAN, O.; SCHREIBER, K.-F. (1994) Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft
BODENVIEWER HESSEN, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
BRIEMLE, EICKHOFF UND WOLF, (1991) Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher
Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht
Bründl W., Mayer H., Baumgartner A. (1986) Untersuchung des Einflusses von Bebauung und
Bewuchs auf das Klima und die lufthygienischen Verhältnisse in bayerischen Großstäd-
ten; Abschlußbericht zum Teilprogramm „Klimamessungen München“. Hrsg.: Bayeri-
sches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, Gemeinde Hünstetten
GIERKE/SCHMIDT-EICHSTAEDT (2019), DIE ABWÄGUNG IN DER BAULEITPLANUNG
GISELHER KAULE, Arten- und Biotopschutz 1991
HMUELV, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucher-
schutz (Hrsg.; 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe zur Berücksichti-
gung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB
in Hessen, Wiesbaden.
HOLZWARTH/RADTKE/HILGER/BACHMANN, Bundes-Bodenschutzgesetz Handkommentar 2000
EHLERS, M., (1986) Baum und Strauch in der Gestaltung und Pflege der Landschaft
ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER, BauGB Kommentar
FICKERT/FIESELER (2019), Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksich-
tigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes
FRENZ, KOTULLA UND SCHUHMACHER „Schriftenreihe Natur und Recht, Bd. 18“ Herausgeber,
Autoren: Huggins und Schlacke, 2018
KRÖNININGER/ASCHKE/JEROMIN (2018), BauGesetzbuch mit Baunutzungsverordnung - Hand-
kommentar
Kuttler W. (2011) Climate Change in urban areas, Part 1, effects Environmental Sciences Eu-
rope 23, 12 S. <http://www.enveurope.com/content/23/1/11>
LORENZ D. (1973) Meteorologische Probleme bei der Stadtplanung FBW Blätter, Folge 5,
Stuttgart
MATZARAKIS A., RÖCKLE R., RICHTER C.-J., HÖFL H.-C., STEINICKE W., STREIFENEDER M., MAYER
H. Planungsrelevante Bewertung des Stadtklimas am Beispiel von Freiburg im Breisgau;
Gefahrstoffe – Reinhaltung der Luft; 68, 2008, Nr. 7-8, S. 334-340 Ministerium für Um-
welt, Klima und Energiewirtschaft
MITSCHANG, S., (1993), Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitpla-
nung
OHMS, M. J., (2011) Praxishandbuch Umweltrecht
RENNERS, M. (1991), Geoökologische Raumgliederung der Bundesrepublik Deutschland
SCHMID ET. AL. (2012) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht
SCHWIER, V., (2002) Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen
S. WUNDER, M. HIRSCHNITZ-GARBERS UND T. KAPHENGST 2014: Politik Ressourcen AP5 Nexus
Papier 2: Ressourceneffizienz und Flächeninanspruchnahme
REGIONALPLAN SÜDHESSEN 2010, Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Re-
gionalversammlung Südhessen 2011

Anhang II: Rechts- und Verwaltungsvorschriften

BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020
durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 durch Artikel 2a (BGBl. I S. 2694)

ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)

GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)

GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)

GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ)

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I NR. 50 VOM 07.05.1975 S. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes

zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

HESSISCHES WASSERGESETZ

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020 durch Artikel 11 (GVBl. S. 573)

KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

**RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELT-
VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN**

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

**RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES
ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSER-
POLITIK**

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021; BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)

**VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANIN-
HALTES (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.**

1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN

(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

VERORDNUNG ÜBER DIE QUALITÄT VON WASSER FÜR DEN MENSCHLICHEN GEBRAUCH (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)