

Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Kernstadt

**Begründung zum  
Bebauungsplan „Pletschmühle“  
2. Änderung  
im Bereich  
„Pletschmühle / Alte Hofreite“**

**Satzung**

10.04.2019

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

---

**Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden**

Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: [m.wolf@fischer-plan.de](mailto:m.wolf@fischer-plan.de) / Internet: [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

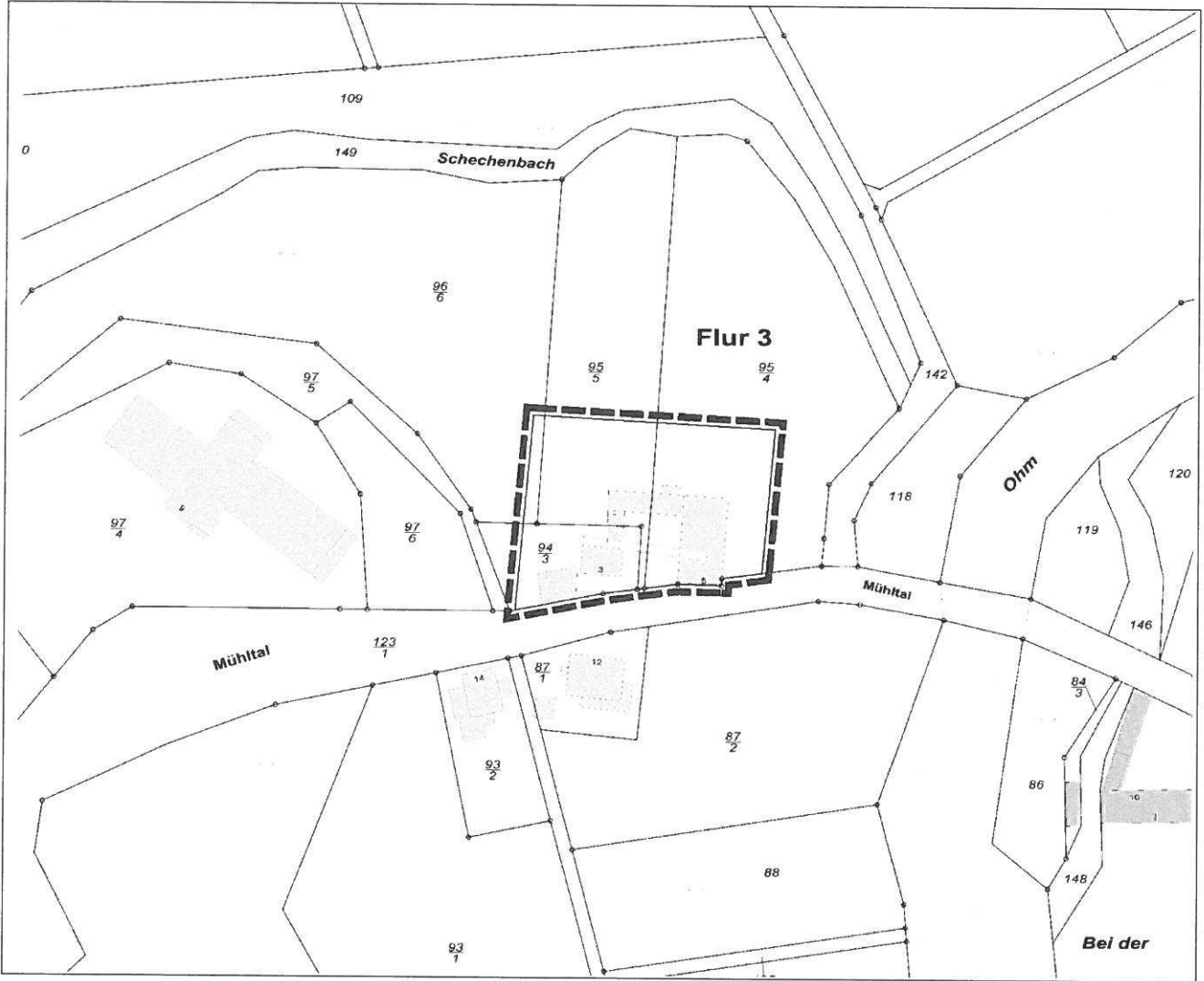
**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planziel und Planerische Vorgaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Verfahrensstand.....	5
1.3	Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	7
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	7
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO).....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO).....	11
3.3	Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	15
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz</b> .....	<b>16</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
4.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	16
4.3	Schutzgebiete und Artenschutz.....	18
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima</b> .....	<b>19</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	19
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	20
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	21
5.4	Abwasserbeseitigung.....	22
5.5	Abwasserbeseitigung.....	23
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	23
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur</b> .....	<b>24</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	24
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr und Fußwege.....	24
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	25
6.4	Wasserversorgung.....	25
6.5	Abwasserentsorgung.....	25
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	25
6.7	Brandschutz.....	26
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht, Bodenschutz</b> .....	<b>27</b>

10 Denkmalschutz..... 29

11 Immissionsschutz..... 29

12 Kosten..... 30



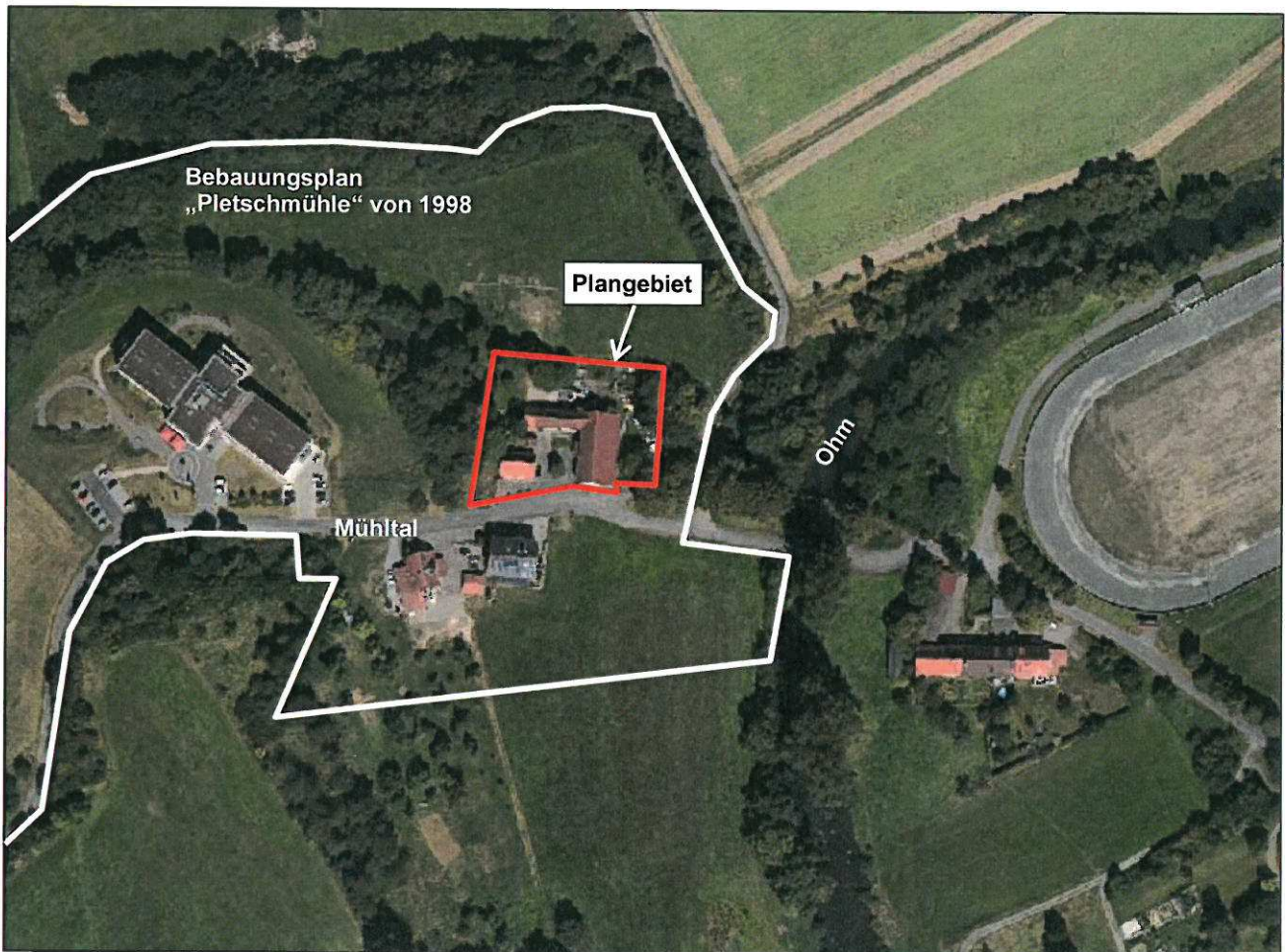
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1 Planziel und Planerische Vorgaben

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Planbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pletschmühle“ aus dem Jahr 1998 befindet sich südwestlich der Kernstadt von Homberg (Ohm) und weist ein Sondergebiet Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen aus. Aufgrund der Absicht der Durchführung einer Baumaßnahme, seitens des Eigentümers der alten Hofreite zur Einrichtung von Ferienwohnungen, eines Cafés sowie verschiedener untergeordneter Nutzungen (u.a. Büro, Wohnungen etc.), ist die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes (aus dem Jahr 1998) für die Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: [www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html](http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html) (20.06.2018)

genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pletschmühle“ im Bereich „Pletschmühle / Alte Hofreite“ ist die Änderung der Zweckbestimmung, bisher Sondergebietes Altenwohn- und Pflegeheim und betreu-

tes Wohnen (rechtskräftiger Plan), in Mischgebiet<sup>1</sup> (Entwurf der 2.Änderung) mit Änderungen zur 2. Offenlage in ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Café und Ferienwohnungen sowie einzelnen untergeordneten Nutzungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten und werden auf das neue Planziel ausgerichtet. Durch die Nutzungsänderung nach dem Entwurf sind die Grundzüge der Planung betroffen, so dass eine erneute Auslegung erfolgt.

Zur Erlangung des o.g. Planzieles stellt die Stadt Homberg (Ohm) einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hatte in ihrer Sitzung am 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Einleitung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## 1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB</b>	13.06.2018 Bekanntmachung 15.08.2018*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB</b>	23.08.2018 – 24.09.2018 Bekanntmachung: 15.08.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB</b>	Anschreiben 21.08.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB</b> (ein- geschränkte 2. Offenlage)	Anschreiben 18.01.2019 Frist analog § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB</b> (eingeschränkte 2. Offenlage)	24.01.2019 – 26.02.2019 Bekanntmachung: 16.01.2019
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs.1 BauGB</b>	<b>10.04.2019</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im Nachrichtenblatt "Ohmtal-Bote"

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder **anderen Maßnahmen der Innenentwicklung** (hier der Fall) dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der Bebauungsplanänderung um eine

<sup>1</sup> Das Regierungspräsidium konnte der Mischgebietsausweisung grundsätzlich nicht zustimmen. Auf einem Termin am 9.11.2018 beim RP konnte mit der Stadt der Kompromiss gefunden werden, dass die Sondergebietsausweisung wieder aufgegriffen wird und durch Änderungen der Zweckbestimmung der geplante Nutzungskatalog abschließend bestimmt werden kann.

bauliche Nachverdichtung durch Nutzungsänderung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 1448 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Vergleichbare Änderungen von Bebauungsplänen im Verfahren nach § 13a BauGB in unmittelbarer räumlicher Nähe sind nicht gegeben.

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

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

Nach erfolgter Entwurfsoffenlage werden folgende Änderungen zur **2.Offenlage** in der Planung vorgenommen:

- Änderung der Zweckbestimmung, anstelle des bisher festgesetzten Mischgebietes wird das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen mit untergeordneten Nutzungen vorwiegend zur Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie und touristischer Einrichtungen und eine eingeschränkte Zahl an Wohnungen bzw. Büro festgesetzt.
- Redaktionelle Ergänzungen in der Begründung (u.a. Hinweis auf das Kulturdenkmal, Ergänzende Aussagen zur Siedlungsentwicklung).

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt und der Bebauungsplan wird noch einmal eingeschränkt gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch ausgelegt. Es wird bestimmt, **dass die Stellungnahmen nur zu den o.g. Änderungen und Ergänzungen vorgebracht werden können (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB).**

### 1.3 Beschreibung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt Südwestlich der Kernstadt von Homberg (Ohm) und wird über die Straße „Mühlital“ erschlossen. Südlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen. Im Westen liegt das „Seniorenzentrum Goldborn“. Darüber hinaus verläuft im Osten das Gewässer „Ohm“.

**Größe:** rd. 0,4 ha (3.619 m<sup>2</sup>)

**Lage:** Südwestlich der Kernstadt von Homberg (Ohm), Lage an einem stark frequentierten Radwanderweg

**Flurstücke:** Betroffen sind die Flurstücke 94/3 tlw., 95/4 tlw., 95/5 tlw. und 96/6 tlw. in der Flur 3, Gemarkung Homberg.

**Exposition:** Das Plangebiet fällt in Richtung Osten zum Gewässer Ohm leicht ab

**Nutzung:** ehemalige Hofreite: Archiv und Büronutzungen, Stallungen (u.a. Esel) und Hobby-Werkstatt, Verpachtung Lager für angrenzende Kelterei. Touristische Bedeutung für die Stadt Homberg (Ohm): Die Mühle hat einen starken Bezug zum Naherholungsgebiet, südlich angrenzend befindet sich eine Kelterei, die touristisch gut besucht ist.

**Angrenzende Nutzungen:** In östlicher Richtung Uferschutzstreifen und Retentionsflächen des Gewässers Ohm, in südlicher Richtung grenzen Wohnnutzungen an, in westlicher Richtung befindet sich das „Seniorenzentrum Goldborn“ und im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

**Geplante Ausweisung:** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen und untergeordnete Nutzungen.

**Anzahl der Bauplätze:** Bestandsüberplanung

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Aufgrund des Planziels (Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes) geht die Stadt Homberg (Ohm) davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung den raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen nicht widerspricht und somit der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm) stellt das Plangebiet Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim gemäß § 11 BauNVO und somit als bestehender Siedlungskörper dar. Mit der Änderung der Zweckbestimmung Café und Ferienwohnungen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

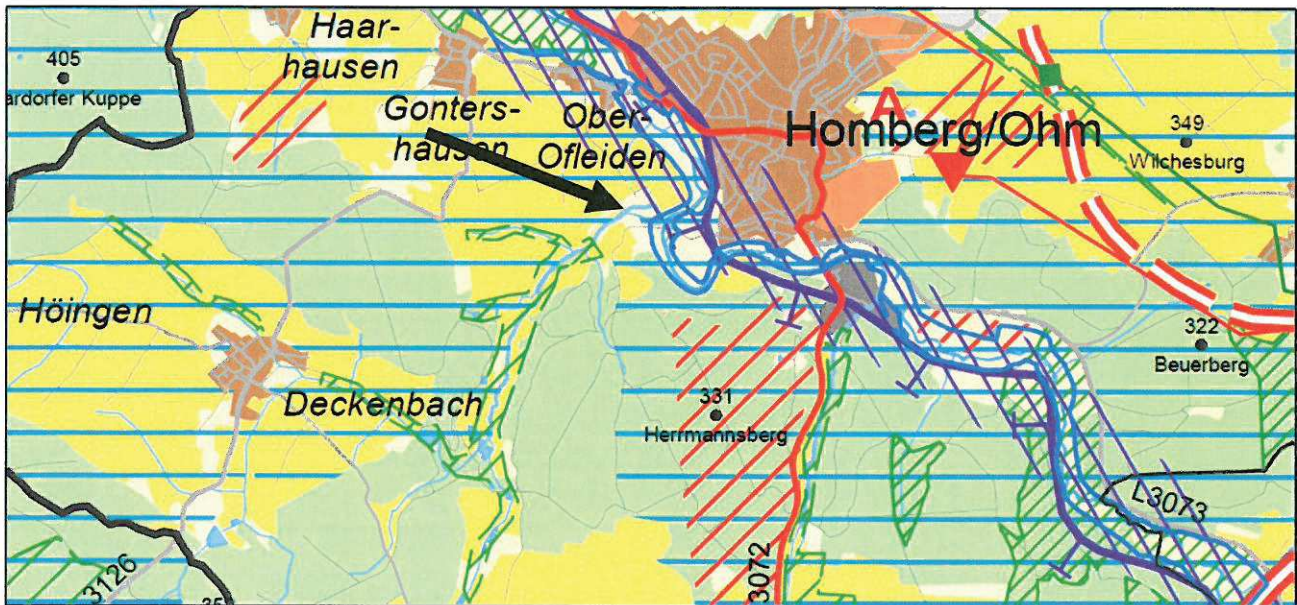


Abb.2: Regionalplan Mittelhessen 2010

### 1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pletschmühle“ (1998). Wie aus der nachfolgenden Planzeichnung erkennbar, weist der Bebauungsplan im vorliegenden Planbereich Sondergebiet Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen sowie bauliche Anlagen (Alte Hofreite) aus. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Pletschmühle“ – 2. Änderung im Bereich „Pletschmühle / Alte Hofreite“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1998 (sofern den Bereich betreffend) durch die zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung aufgehoben. Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden aufgrund der angestrebten Änderung der Zweckbestimmung von Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen in Café und Ferienwohnungen nicht grundsätzlich geändert, sondern an die neue Zweckbestimmung angepasst.

Für den Änderungsbereich setzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan (1998) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen gemäß § 11 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4, einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 und einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = III fest, die übernommen werden.



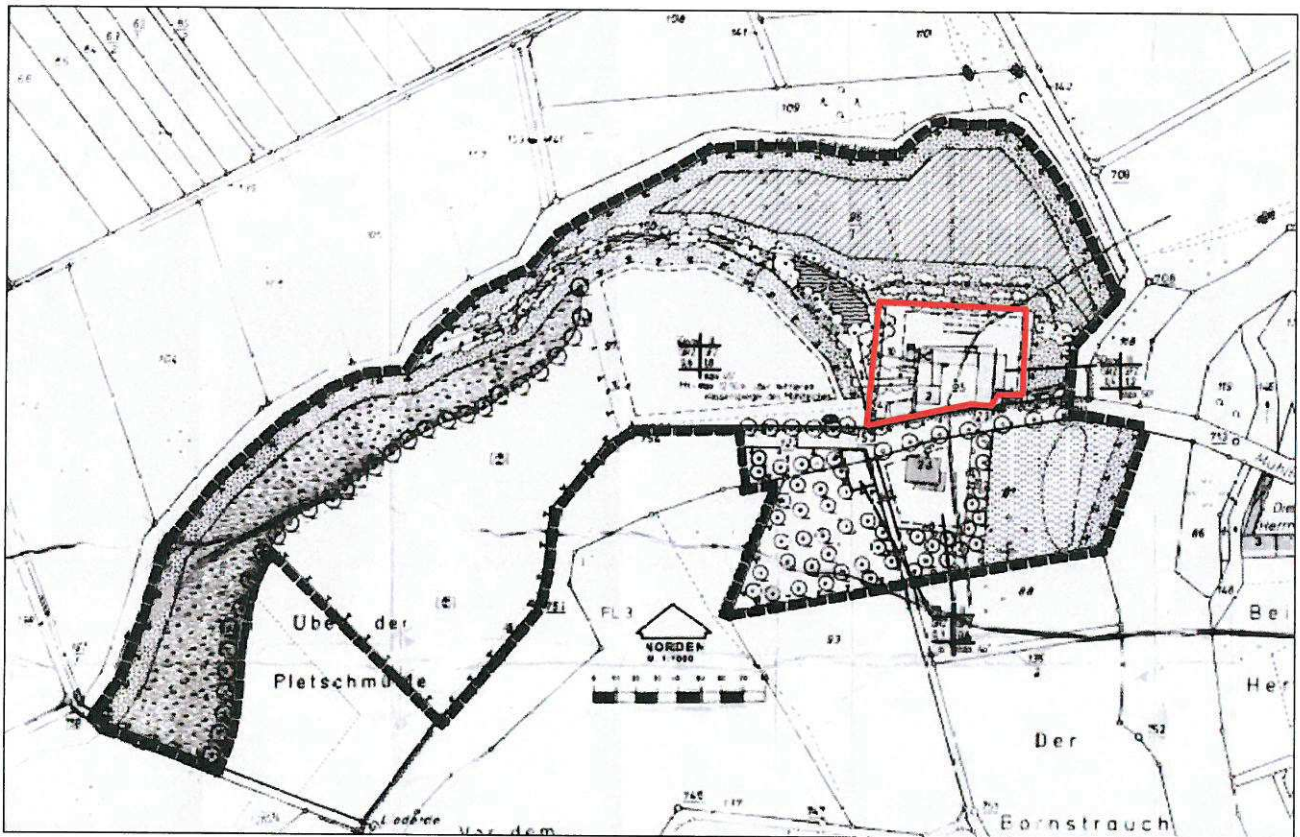


Abb. 3: Bebauungsplan „Pletschmühle“ (1998)

## 2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Das Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht in der Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen gemäß § 11 BauNVO in Café und Ferienwohnungen sowie untergeordneten vorhandenen und geplanten Nutzungen im Bereich der Parzellen 94/3 tlw., 95/4 tlw., 95/5 tlw. und 96/6 tlw. Der Eigentümer plant eine Baumaßnahme an der alten Hofreite (Scheune) zur Einrichtung eines Cafés und von Ferienwohnungen. Auch die bereits bestehenden Wohnnutzungen, Büronutzungen und auch die Nutzung von Räumen als Archiv und vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden sollen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfasst und planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bereits ausgehend von der Straße „Mühlthal“, die südlich an das Plangebiet angrenzt. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt, begründet insbesondere durch die Reaktivierung eines Gebäudeleerstandes. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen im Geltungsbereich sowie südlich, westlich und östlich angrenzend stellt der Bereich Pletschmühle einen eigenen Siedlungskörper dar.

Der östliche Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Ohm. Aufgrund des Bestandes ist davon auszugehen, dass ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nicht erforderlich ist. Sofern eine Erweite-

zung des Bestandes innerhalb des Baufensters im Überschwemmungsgebiet geplant wird, muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen und die Thematik Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes und die Schaffung von Retentionsraumflächen erörtert werden. Inwieweit eine Ausnahmegenehmigung nach Wassergesetz für ein mögliches Bauvorhaben in den Erweiterungsflächen erforderlich wird, muss die Untere Wasserbehörde abschließend entscheiden. Das vorliegende Bauleitplanverfahren und der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan schaffen weiterhin Bauplanungsrecht für die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Bereiches und weisen gegenüber der bisher rechtskräftigen Bauleitplanung keine weiteren Siedlungsflächen im Überschwemmungsgebiet aus.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden für den vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen. Eine erneute Begründungspflicht der bisherigen Festsetzungen ist daher nicht zwingend erforderlich, zumal die Bauleitplanung lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebietes ändert. Bei der angestrebten Baumaßnahme der alten Hofreite handelt es sich lediglich um einen Umbau der vorhandenen Scheune (Umnutzung in Café und Ferienwohnungen), sodass am Gebäude voraussichtlich selbst keine Veränderungen vorgenommen werden und das Maß der baulichen Nutzung unverändert bestehen bleiben kann. Gleiches gilt für die gestalterischen Festsetzungen bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung und der Gestaltung von Einfriedungen, die ebenfalls entsprechend übernommen werden. Für die gestalterischen Festsetzungen gelten die neuen Vorgaben der Hessischen Bauordnung 2018.

Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet keine neue Bebauung vor, jedoch ist die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu begrüßen.

Auf der Plankarte der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden sowohl die bisherigen textlichen Festsetzung wie auch die ergänzenden textlichen Festsetzungen redaktionell aufgeführt.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Pletschmühle“ – 2. Änderung im Bereich „Pletschmühle / Alte Hofreite“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1998 durch die zeichnerischen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung aufgehoben. Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden aufgrund der angestrebten Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes nicht grundlegend geändert, werden aber bei Art der baulichen Nutzung sowie der Flächen für Nebenanlagen ergänzt. Aus redaktionellen Gründen und zur Nachvollziehbarkeit der Planung werden in der 2. Änderung die gesamten für das Plangebiet zutreffenden textlichen Festsetzungen aufgeführt.

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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nachfolgend werden die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen textlichen Festsetzungen und Ausweisungen aufgeführt.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen **Sondergebiet** (Café und Ferienwohnungen) i.S.d. § 11 BauNVO fest. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes folgende bauliche Anlagen zulässig sind:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet Café und Ferienwohnungen (SO Café und Ferienwohnungen) vorwiegend der Unterbringung von Gästebeherbergung, Gastronomie und touristischer Einrichtungen. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Ferienappartements/-Ferienwohnungen sowie untergeordnete Nutzungen,
2. Schank- und Speisewirtschaften: Café sowie untergeordnete Nutzungen,
3. Büronutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Ferienwohnungen und des Cafés stehen sowie Archivnutzungen,
4. Anlagen für kulturelle Zwecke (Seminar- und Veranstaltungsräume, u.a.),
5. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter<sup>2</sup> (Anzahl der Wohnungen siehe Textliche Festsetzung 1.3)
6. Landwirtschaftliche Nebengebäude (Lagerung von Futtermitteln, Unterstände für Freizeit-Tierhaltung, u.a.),
7. Stellplätze.

In der textlichen Festsetzung 1.3 (Neu) wird die Zahl der Wohnungen konkretisiert. Es sind in dem Sondergebiet Cafe und Ferienwohnungen max. 3 Wohnungen zulässig, um den Sondergebietscharakter zu bewahren.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Mit diesem Nutzungskatalog im Sondergebiet werden alle genehmigten, bestehenden und geplanten Nutzungen erfasst.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB / BauNVO)

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 für das Sondergebiet (Café und Ferienwohnungen) die Grundflächenzahl, die Geschossflä-

---

<sup>2</sup> Im Zusammenhang mit der Cafénutzung, Schank- und Speisewirtschaften und den Ferienwohnungen.

chenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind nachrichtlich aus dem Bebauungsplan „Pletschmühle“ aus dem Jahr 1998 übernommen. Diese sind unverändert gültig (sofern den Bereich betreffend).

### **Übernahme der Planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen übernommen:

(Neu TF 1.3) In der textlichen Festsetzung 1.3 (Neu) wird die Zahl der Wohnungen konkretisiert. Es sind in dem Sondergebiet Cafe und Ferienwohnungen max. 3 Wohnungen zulässig, um den Sondergebietscharakter zu bewahren.

(2.1 / neue TF 1.4)<sup>3</sup> Gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB

(2.1.1/ neue TF 1.4) Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine). Soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

(2.1.2/ neue TF 2.2) Einfriedungen sind mit Holzzäunen und weitmaschige Drahtzäunen zu gestalten. Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus örtlichem Gestein (Basalt). Im Sondergebiet sind blickdichte, massive Einfriedungen (hohe Staketenzäune, hohe/dichte Hecken) nicht zulässig. Hier ist auf jegliche Einfriedung zu verzichten.

(2.1.3/ neue TF 2.3) Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mindestens 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste erhalten (1 Baum = 10 qm, 1 Strauch = 1qm).

(2.1.4/ neue TF 2.1.ff) Geeignete fensterlose Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern unter 20° Dachneigung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

(2.1.5/ neue TF 1.5) Alle bestehenden Obstbäume und Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Obstbäume sind hochstämmige, heimische Obstbäume zu pflanzen.

(2.1.6) Entfällt aufgrund des Planziels.

(2.1.7/ neue TF 3.1), wegen Änderung der gesetzlichen Grundlage.

(2.1.8/ neue TF 3.1), wegen Änderung der gesetzlichen Grundlage

---

<sup>3</sup> Die erste Nummer entspricht der Nummerierung des bisher rechtskräftigen Planes, die zweite Nummer der Festsetzung der 2. Änderung, angepasst an die aktualisierten gesetzlichen Grundlagen.

## (2.2) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

(2.2.1) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

(2.2.2) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

(2.2.3) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

(2.2.4) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

(2.2.5) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

(2.2.6) Entfällt aufgrund des Geltungsbereiches.

## (2.3) Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

(2.3.1/ neue TF 1.1.2) Bisher festgesetzt war: Die talseitige Außenwandhöhe darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 6,50 m, bei dreigeschossiger Bauweise max. 10,50 m betragen, gemessen von natürlichen Geländeschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dacheindeckung.

### „Höhe baulicher Anlagen“ - § 18

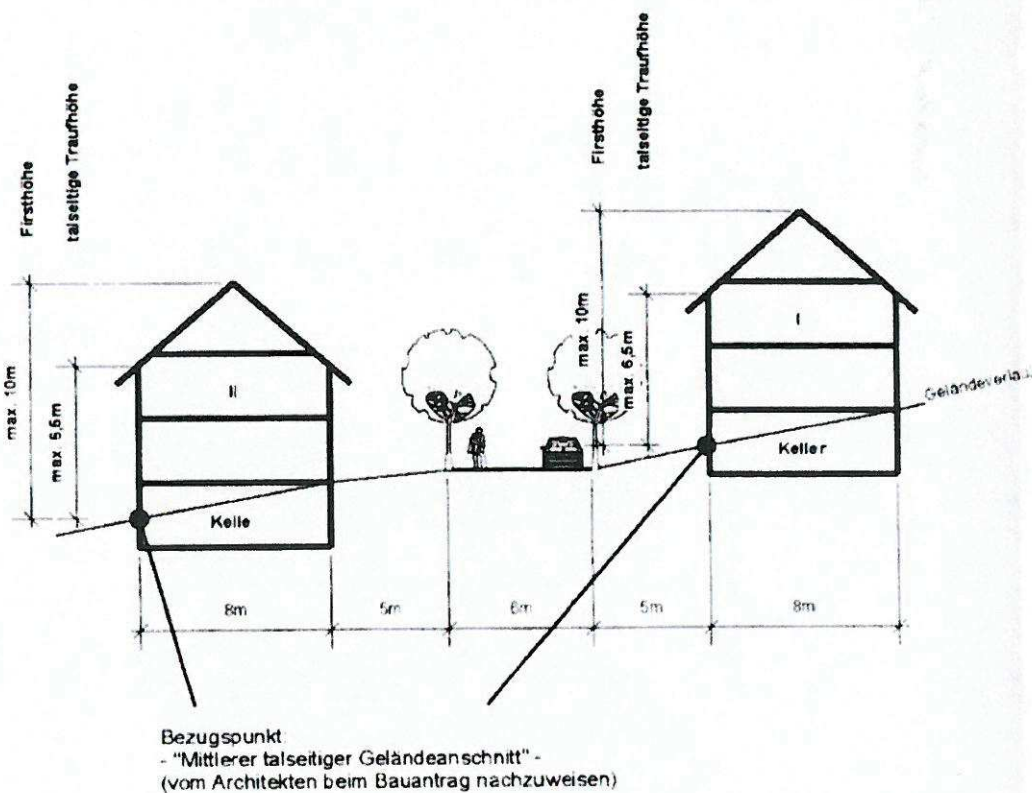


Abb. 4: Bisherige Vorgabe der Höhenermittlung aus textl. Festsetzungen, Bebauungsplan „Pletschmühle“ (1998)

Jetzt wird einheitlich eine **Firsthöhe von 10,50m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB)** festgesetzt, da das natürliche Gelände als solches nicht mehr nachzuweisen ist.



Abb. 5: Bisherige Höhenermittlung aus textl. Festsetzungen, Bebauungsplan „Pletschmühle“ (1998)

(2.5/ neue TF 1.2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Änderung gegenüber bisheriger Festsetzung)

#### **(2.6) Gemäß § 9 Nr. 6 BauGB**

(2.6.1/ neue TF 4.3) Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Zone III B. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### **(3.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 91 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB (neue gesetzliche Grundlage)**

(3.1/ neue TF 2.1.1.3) Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot und braun zulässig.

(3.2/ neue TF 2.1.1.1) Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Mansarddächer zugelassen.

(3.3/ neue TF 2.1.1.2) Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

#### **(4.) Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs.4 HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB**

(4.1/ neue TF 3.1) Das anfallende Dachflächenwasser wird in den Mühlteich bzw. in den Vorfluter geleitet. Von dem Wasser des Mühlteiches wird eine Brauchwasseranlage im Umfang des eingeleiteten Dachflächenwassers betrieben.

(4.2/ neue TF 3.1) Das anfallende Dachflächenwasser ist gemäß § 37 Abs. 3 Satz 3 HWG in Zisternen als Brauchwasser aufzufangen oder anderweitig im Grundstücksbereich zu verwerten. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mind. 25l/qm projizierter Dachfläche betragen. Ein nachgeschalteter Überlauf wird an die vorhandenen Vorfluter angeschlossen.

### (5. / neue TF 1.6) Pflanzliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher

<p>4.1 Hochstammige, heimische Obstbäume</p> <p><b>Äpfel:</b>                  Bismarckapfel                  Bittenfelder Stämpling                  Blenheim                  Bohnapfel                  Brunner Malapfel                  Breittacher                  Danziger Kantapfel                  Freiherr v. Berwisch                  Gelber Edelapfel                  Gelber Richard                  Gloster                  Herrenapfel                  Haugapfel                  Jakob Lebel                  Kaiser Wilhelm                  Landsberger Renette                  Lohrer Rambour                  Muskatrenette                  Ontario                  Oldenburger                  Orleans Renette                  Rheinischer Bohnapfel                  Rheinischer Winterrambour                  Roter Boskoop                  Rote Sternrenette                  Schafsnase                  Schneeapfel                  Schöne aus Nordhausen                  Schöner von Boskoop                  Winterrambour                  Winterzitronenapfel</p> <p><b>Walnüsse:</b>                  Esterhazy II</p> <p><b>Quitten:</b>                  versch. Sorten (Apfel- u. Birnenquitten)</p>	<p><b>Birnen:</b>                  Alexander Lukas                  Clapps Liebling                  Gellers Butterbirne                  Gute Graue                  Gute Luise                  Graue Jagdbirne                  Grüne Jagdbirne                  Nordhäuser Winterforelle                  Oberösterreich. Weinbirne                  Pastorenbirne                  Schweizer Wasserbirne</p> <p><b>Pflaumen/Zwetschgen:</b>                  Buhlers Frühzwetschge                  Ortenauer Hauszwetschge                  Wangenheims Frühzwetschge</p> <p><b>Süßkirschen:</b>                  Bütners rote Knorpelkirsche                  Dönnisens Gelbe                  Frühe rote Meckenheimer                  Große Prinzessin                  Große schwarze Knorpelkirsche                  Hedelfinger                  Schmahlfelds Schwarze                  Schneiders Frühe                  Schneiders späte Knorpelkirsche                  Vogelkirsche, hell                  Vogelkirsche, dunkel</p> <p><b>Sauerkirschen:</b>                  Ludwigs Frühe                  Hedelfingers Frühe</p>	<p>4.2 Bäume:</p> <p><i>Acer pseudoplatanus</i>                  - Bergahorn  <i>Acer platanoides</i>                  - Spitzahorn  <i>Alnus glutinosa</i>                  - Schwarzerle  <i>Betula pendula</i>                  - Birke  <i>Carpinus betulus</i>                  - Hainbuche  <i>Fagus sylvatica</i>                  - Rotbuche  <i>Prunus avium</i>                  - Vogelkirsche  <i>Quercus robur</i>                  - Stieleiche  <i>Salix caprea</i>                  - Salweide  <i>Salix cinerea</i>                  - Grauweide  <i>Salix viminalis</i>                  - Korbweide  <i>Sorbus aria</i>                  - Mehlbeere  <i>Sorbus aucuparia</i>                  - Eberesche  <i>Sorbus domestica</i>                  - Speierling  <i>Tilia cordata</i>                  - Winterlinde  <i>Tilia platyphyllos</i>                  - Sommerlinde  <i>Ulmus glabra</i>                  - Bergulme</p> <p>4.3 Sträucher:</p> <p><i>Acer campestre</i>                  - Feldahorn  <i>Amelanchier ovalis</i>                  - Felsenbirne  <i>Berberis vulgaris</i>                  - Gemeiner Sauerdorn  <i>Cornus mas</i>                  - Kornelkirsche  <i>Cornus sanguinea</i>                  - Roter Hartnigel  <i>Corylus avellana</i>                  - Haselnuß  <i>Crataegus monogyna</i>                  - Eingriffeliger Weißdorn  <i>Crataegus oxyacantha</i>                  - Zweigriffeliger Weißdorn  <i>Euonymus europaeus</i>                  - Pfaffenhütchen  <i>Ligustrum vulgare</i>                  - Liguster  <i>Lonicera xylosteum</i>                  - Gemeine Heckenkirsche  <i>Mespilus germanica</i>                  - Echte Mispel  <i>Rosa canina</i>                  - Hundsröse                  (weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)                  - Kreuzdorn  <i>Rhamnus catharticus</i>                  - Faulbaum  <i>Rhamnus frangula</i>                  - Brombeere, Himbeere  <i>Rubus spec.</i>                  - Schwarzer Holunder  <i>Sambucus nigra</i>                  - Gewöhnlicher Schneeball  <i>Viburnum opulus</i></p> <p>4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung</p> <p><i>Clematis vitalba</i>                  - Waldrebe  <i>Hedera helix</i>                  - Efeu  <i>Humulus lupulus</i>                  - Hopfen  <i>Lonicera caprifolium</i>                  - Jelangetrieber (Guldschlinge)  <i>Parthenocissus quinquefolia</i>                  - Selbstkletternder Wein</p> <p><i>Spierästel, Kletterrosen, Zaunröhre, Wicken</i> zur Begrünung von Einfriedigungen</p>
---	---	---

Abb. 6 und 7: Nachrichtliche Übernahme der Pflanzliste, Bebauungsplan „Pletschmühle“ (1998)

### 3.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Aufgrund der angestrebten Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes (Café und Fernwohnungen) werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pletschmühle“ aus dem Jahr 1998 übernommen. Diese enthalten auch gründerische Festsetzungen sowie eingriffsminimierende Maßnahmen wie Vorgaben einer Mindestbegrünung (textliche Festsetzung 2.1.3/ neue TF 2.3) im Baugebiet, sodass die Freiraum- und Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldqualität erhöht und gesichert werden kann.

Gleichzeitig kann der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert und das Lokalklima verbessert werden. Dazu gehört auch die Festsetzung (2.1.1/ neue TF 1.4) der **wasserdurchlässigen Befestigung** bestimmter Grundstücksteile, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

## **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des Baugesetzbuches 2007 wurde der § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eingeführt, der auch durch die BauGB-Novellen (u.a. 2011, 2013, 2017) weiter Bestandteil des Gesetzes ist und sich bewährt hat. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB werden bei diesem Änderungsverfahren erfüllt, so dass für das eigentliche Beteiligungsverfahren der § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Durch die Änderung der Zweckbestimmung eines Sondergebietes Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen in Café und Ferienwohnungen gemäß § 11 BauNVO sowie die Wiedernutzbarmachung einer leerstehenden Scheune kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keinen Eingriff in Natur und Landschaft verursacht. Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wurde bereits in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pletschmühle“ aus dem Jahr 1998 in ausreichendem Maße nach den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufgenommen und festgesetzt. Die Verpflichtung der Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Flächen bleibt weiterhin bestehen und wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht aufgehoben.

### **4.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

#### **Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juni 2018 eine Geländebegehung durchgeführt. Aufgrund der Tatsache, dass lediglich die Zweckbestimmung des Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereiches geändert wird, ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen (in den Randbereichen) Biotop- und Nutzungstypen mit sehr geringer (gepflasterte und asphaltierte Flächen, Gebäude) und geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit. Auch aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der anthropogenen Überformung eine geringe Bedeutung zu.



Lediglich im Bereich der Gebäudefassaden und Dachflächen sind vereinzelte Vorkommen geschützter Vogelarten (z. B. Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz) sowie mögliche Tagesverstecke geschützter Fledermäuse (v.a. Zwergfledermaus an Gebäudefassaden) denkbar.

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sind daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Von Baumaßnahmen ist zwischen 01.03. und 31.08. generell abzusehen (Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Brutzeit europäischer Vogelarten). Sofern dies nicht möglich ist, ist eine biologische Baubegleitung mit einer Kontrolle auf Vorkommen geschützter Arten vorzunehmen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind generell außerhalb der Brut- und Setzzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines jedes Jahres durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG).
- Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebiets LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden (Schutz von Nachfaltern und Fledermäusen).

Insgesamt sind durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen geprägt. Aufgrund der Tatsache, dass lediglich die Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereiches geändert wird, ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf Landschaft. Die im Umfeld des Geltungsbereiches festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen bleiben weiterhin bestehen. Durch die vorliegende Planung ist mit keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu rechnen.

#### **Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima**

Das Plangebiet ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Pletschmühle“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Plangebietes bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen i.S.d. § 11 BauNVO aus. Aufgrund der Tatsache, dass die Zweckbestimmung in Café und Ferienwohnungen innerhalb des Geltungsbereiches geändert wird, ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzlichen Auswirkungen auf Flächen für Boden, Wasser, Luft und Klima. Die bisher eingriffsminimierenden Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich weiterhin gültig. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets, die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Oberflächengewässer sind nur angrenzend vorhanden, allerdings wird der östliche Teil des Plangebietes durch das Überschwemmungsgebiet der Ohm beeinträchtigt. Das Überschwemmungsgebiet wurde nachrichtlich übernommen und dargestellt, verwiesen wird darüber hinaus auf die Ausführungen unter Kapitel 1. Das Plangebiet weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf.

Über die vorliegende Bebauungsplanänderung soll eine behutsame Nachverdichtung durch die Nutzungsänderung im Bestand ermöglicht werden. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung werden sich somit vorwiegend auf das Plangebiet (Gebäudebestand) selbst beschränken, wo im Zuge der weiteren

Erschließung mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

#### **Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Da die vorliegende Planung somit außerhalb dieser Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene heran reicht, sind keinerlei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura-2000-Gebieten zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### **Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzungsänderung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionsverhaltens in den umgebenden Bestand ein. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

#### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

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

### **4.3 Schutzgebiete und Artenschutz**

Der Stadt Homberg (Ohm) und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (LSG; NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der

Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

## 5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

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

### 5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohm (HQ100). Aufgrund der Nutzungsänderung wird davon ausgegangen, dass kein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren benötigt wird.

**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.

#### RP Gießen, Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Eine Neuausweisung eines Baugebietes wird nicht vorbereitet, so dass eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG durch meine Behörde nicht erforderlich ist. Der Geltungsbereich liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohm. Gem. § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz ist in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den § 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt.

Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vogelsberg als zuständige Wasserbehörde abweichend von § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlagen genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben die folgenden vier Punkte

1. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert,
3. der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und
4. das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt oder die nachteiligen Auswirkungen können durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden

kumulativ erfüllt.

Eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung ist gem. § 78 Abs. 5 HWHG bei der zuständigen Wasserbehörde (UWB des LK Vogelsberg) zu beantragen.

## 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### *Bedarfsermittlung:*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt eine entsprechende Bedarfsermittlung im Rahmen des Bauantrages.

### *Deckungsnachweis*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### *Technische Anlagen*

Entfällt aufgrund des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### *Schutz des Grundwassers*

Aufgrund gleichbleibender GRZ des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Veränderung des Versiegelungsgrades zu erwarten.

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Trinkwassergewinnungsanlage der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Landkreis Marburg-Biedenkopf. (Festgesetzt 25.10.1966, St.Anz. Nr. 50, Jahr 66, Seite 1588). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

*Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

**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

Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z.B. Holzlasur, Kraft- oder Schmierstoffe, Wirtschaftsdünger ö.ä.), weisen wir auf die Anzeigepflicht gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hin.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

#### 5.4 Abwasserbeseitigung

##### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

##### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Erschließung ist bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

##### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll in dem System entwässert werden, das bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt wurde.

##### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch eine 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. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG.

##### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

##### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung ist bereits Bestand und über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

##### *Kosten und Zeitplan*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können hierzu keine weiteren Aussagen getroffen werden.

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

##### Kreisausschuss des Vogelsbergkreises Wasser- und Bodenschutz

Die Eigentümer der an oberirdische Gewässer grenzenden Grundstücke und die zur Nutzung dieser Grundstücke Berechtigten (Anlieger) dürfen oberirdische Gewässer ohne Erlaubnis oder Bewilligung nutzen. Verwiesen wird auf § 21 HWG. Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich, solange keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer (Wasserqualität und hydraulische Belastung) eintreten.

## 5.5 Abwasserbeseitigung

### *Abflussregelung*

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewässer Ohm. Die Abflussregelung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

### *Vorflutverhältnisse*

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewässer Ohm. Die Vorflutverhältnisse werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

### *Hochwasserschutz*

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren kann aufgrund des Planziels und der Festsetzungen und Ausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan erforderlich werden. Sofern eine Erweiterung des Bestandes innerhalb des Baufensters im Überschwemmungsgebiet geplant wird, muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen und die Thematik Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes und die Schaffung von Retentionsraumflächen erörtert werden. Inwieweit eine Ausnahmegenehmigung nach Wassergesetz für ein mögliches Bauvorhaben in den Erweiterungsflächen erforderlich wird, muss die Untere Wasserbehörde abschließend entscheiden. Das vorliegende Bauleitplanverfahren und der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan schaffen weiterhin Bauplanungsrecht für die grundsätzliche Bebaubarkeit dieses Bereiches.

### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für Hochwasserschutzmaßnahmen ist aufgrund des Planziels und der Lage im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Es wird keine neue Versiegelungen durch die Planänderung vorbereitet.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

## 5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>4</sup> :

---

<sup>4</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

#### Flächenversickerung

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

#### Muldenversickerung

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

#### Schachtversickerung

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

#### Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

## **6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Süden über die Straße „Mühltal“ erschlossen. Die Erschließungsstraße ist nicht im Geltungsbereich aufgenommen. Angesichts einer Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes, ist ein Ausbau der Straße nicht erforderlich.

### **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr und Fußwege**

Entfällt aufgrund des Planziels.



### 6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Aufgrund der Lage etwas abseits der Kernstadt Hombergs, ist das Plangebiet nicht direkt das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In einer Entfernung von rd. 1 km befindet sich die Bushaltestelle „Burghain“, wo mehrere Anschlüsse an den Busverkehr bestehen.

### 6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits überwiegend Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet.

### 6.5 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in dem System, das bereits Bestand ist und über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert ist. Die Dimensionierung der Abwasserkanäle ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt worden, um das Abwasser des Plangebietes aufzunehmen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind jedenfalls ausreichend, um das Abwasser entsprechend mit aufzunehmen. Es ergeben sich keine Änderungen.

### 6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand bereits im Bereich des Plangebiets.

**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.

#### OVAG Netz

Zur Abstimmung zum Anschluss möglicher Gewerbebetriebe an das vorhandene Netz der OVAG, wird um frühzeitigen Kontakt mit der Fachabteilung in Friedberg gebeten. Tel. 06031/82-1099. Darüber hinaus wird darum um Information zum gegebenen Zeitpunkt über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro gebeten, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

## 6.7 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet ist die Erschließungsstraße (Mühltal) für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$SO/GFZ = (1,2) = 96\text{m}^3/\text{h} \text{ (1.600 ltr. / min.)}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

## 7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	3.619 m <sup>2</sup>
<b>Fläche Sondergebiet gesamt</b>	3.619 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung im SO (GRZ 0,4*)</b>	1.448 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,4 maximal durch 1.448 m<sup>2</sup> versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen (723 m<sup>2</sup>)). Von einer Neuversiegelung ist im Zuge der vorliegenden Umbaumaßnahme der vorhandenen Scheune nicht zu rechnen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des „Sondergebietes“ vorgibt und es sich um ein Bestandsgebäude handelt.

## 8 Bodenordnung

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

## 9 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergaufsicht, Bodenschutz

Es liegen keine Informationen zu Altlasten oder zum Baugrund vor.

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

### Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst

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

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

RP Gießen, Industrielles Abwasser / wassergefährdende Stoffe / Grundwasserschadensfälle / Altlasten / Bodenschutz

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

Der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen sind vom Dezernat 41.4 verschiedene Empfehlungen zum **vorsorgenden Bodenschutz** aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtung 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 (gegebenenfalls 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, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

#### RP Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

## 10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

**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.

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegende sog. Pletschmühle „Homberg (Ohm), Mühlthal 3/5“ ist mit dem Hauptgebäude und den landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die gemeinsam dreiseitig einen Hof umfassen, gem. § 2 Abs. 1 des Hessische Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Kulturdenkmal ausgewiesen. Belange des Denkmalschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen. Anbei der Eintrag im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen:

Westlich der Stadt ist am Schechen- oder Schächerbach kurz vor dessen Einmündung in die Ohm die Pletschmühle angesiedelt. Erste Erwähnung 1567, Neubau im 18. Jahrhundert (wohl 1770 nach einem Datumsstein an der Rückseite des Hauptgebäudes). Beeindruckende Hofanlage. das Wohn- und ehemalige Mühlengebäude ein dreizoniger Fachwerkbau unter Krüppelwalmdach. Sockel aus Sandstein (Haustein und Quader), Hauptgeschoss einfaches konstruktives Gefüge, zweiflügelige nachklassizistische Haustür. Das an der Traufseite über kräftig ausgebildetem Quergebälk leicht vorkragende Obergeschoss an Eck- und Bundständern ausgesteift durch klassische, zweifach verriegelte Mann-Figuren mit Spornen. An der Rückseite das 2001 erneuerte Mühlrad und ein Backofen. Links vor der Mühle ein Erdkeller, datiert 1910. Die erhaltenen landwirtschaftlichen Gebäude seitlich der Mühle einen rechten Winkel bildend, im Kern aus den 1860er Jahren von Zimmermeister Henrich Schneider aus Deckenbach (Inschrift über dem Scheunentor), zumeist konstruktives Fachwerk über Ställen aus Sandstein.

## 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes Altenwohn- und Pflegeheim und betreutes Wohnen in Café und Ferienwohnungen sowie im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## 12 Kosten

Der Stadt Homberg (Ohm) entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Homberg (Ohm) und Linden, den 20.03.2019 und 10.04.2019

Verfahrensstand: Satzung 04/2019

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)  
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

