

Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Schadenbach

Begründung

Bebauungsplan

„Am Bornweg“

Satzung

Planstand: 06.02.2023

Projektnummer: 21-2527

Projektleitung: Wolf – Stadtplaner (AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

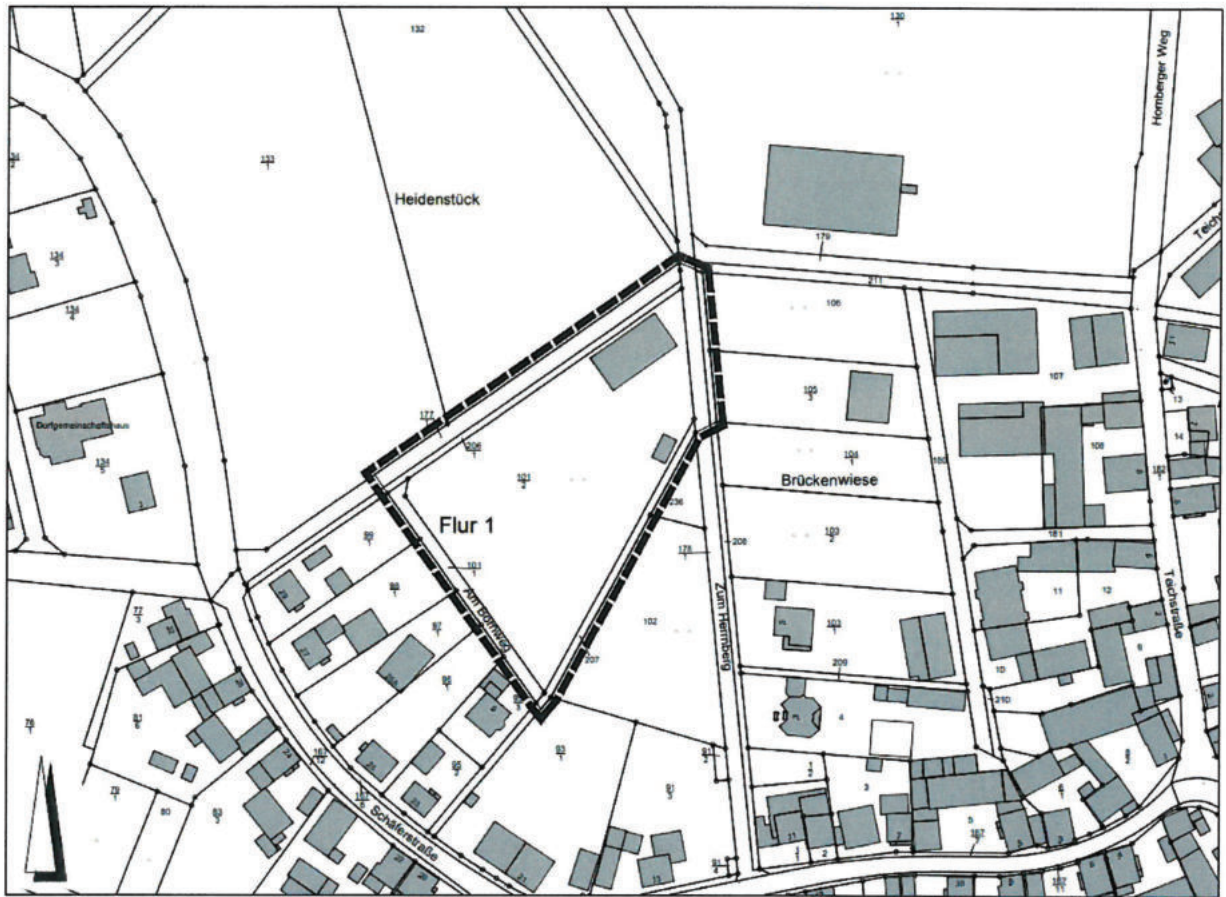
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Alternativflächen	8
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption.....	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	17
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
4.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)	18
4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	18
6. Wasserrechtliche Festsetzung	20
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	21
7.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	22
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	22
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	22
9.1 Überschwemmungsgebiet.....	22
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	23
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	25
9.4 Abwasserbeseitigung	27
9.5 Abflussregelung.....	29
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	30

9.7	Brandschutz	30
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Abfallentsorgung und vorsorgender Bodenschutz	32
11.	Bodenschutz/ Erdmassenausgleich	35
12.	Kampfmittel	35
13.	Bodendenkmäler.....	35
14.	Altlasten, Bodenkontaminationen.....	36
15.	Bergaufsicht.....	36
16.	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	36
17.	Schutz von Versorgungsleitungen	36
18.	Stellplätze	37
19.	Verwendung von erneuerbaren Energien	37
20.	Immissionsschutz.....	37
21.	Bodenordnung	38
22.	Flächenbilanz	38
23.	Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr	39
23.1	Freiflächengestaltungsplan	39
23.2	Entwässerung und deren bauliche Gestaltung	39
23.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	39
24.	Anlage	40

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 1 Mischgebiet)



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

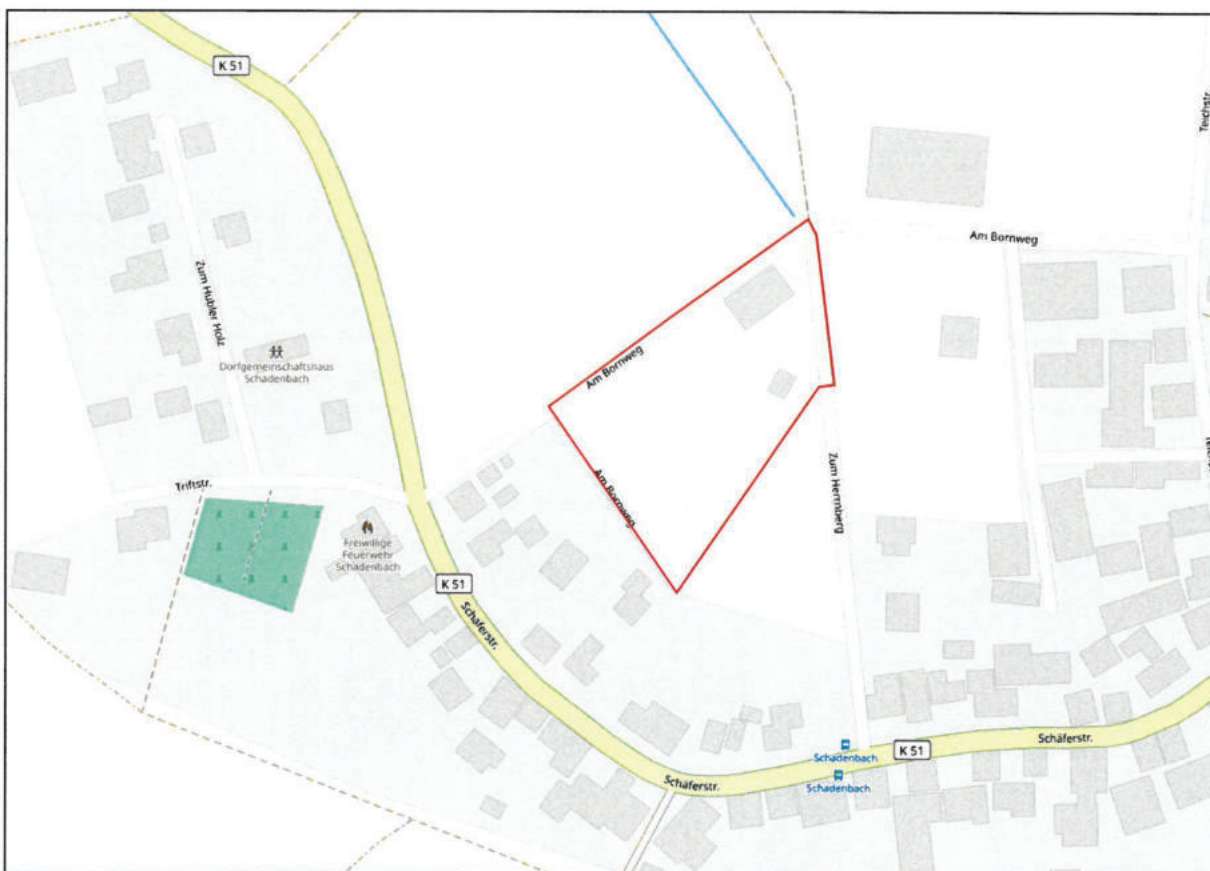
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat am 06.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bornweg“ im Stadtteil Schadenbach beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend zum bestehenden Siedlungskörper. Es ist im Bestand teilweise durch landwirtschaftliche Bauten geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Hierbei bestehen konkrete Planungsabsichten für einen Schreinerbetrieb im Nordosten sowie zwei Wohngebäude im Südosten des räumlichen Geltungsbereiches. Demnach ist das Planziel die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Neben der Ausweisung der Bau- und Grünflächen werden zusätzlich Abstandsbereiche zu den angrenzenden Gräben und dem Löschwasserteich in die Planung aufgenommen. Das Plangebiet ist über die Bestandsstraßen *Zum Herrnberg* und *Am Bornweg* zu erschließen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes (Plankarte 1 Mischgebiet)



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schadenbach, in der Flur 1, die Flurstücke 101/2, 177/1tlw., 178/1tlw., 206/1tlw., 207tlw. sowie 208tlw. und somit eine Fläche von rd. 7.032 m² (ohne externen Ausgleich). Die zum Entwurf aufgenommene Ausgleichsfläche in der Flur 3 Flst. 5/1tlw. (Gemarkung Schadenbach) hat eine Größe von 5.598m². Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zudem ist die Fläche im Nordosten teilweise durch landwirtschaftliche Gebäude (bzw. Gewerbe) und Schotter- und Stellplatzflächen bebaut. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Grabenparzellen. Im Nordwesten grenzt an das Gebiet weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an. In Nordosten (Hofstelle Milchviehbetrieb) und Osten des Plangebietes setzt sich dies mit zugehörigen Gebäuden fort. Östlich an das Plangebiet grenzen zudem ein Löschwasserteich und der Festplatz an. Südlich schließt sich die bestehende Wohnbebauung und kleine Handwerksbetriebe und lw. Nebenerwerbsflächen des Siedlungsgefüges an.

Abb. 3: Festplatz



Abb. 5: Baulicher Bestand, Blickrichtung Nordost

Abb. 4: Nördlich angrenzende Hofstelle



Abb. 6: Bestandsbebauung, Norden



Abb. 7: angrenzender Löschwasserteich



Abb. 8: Bornweg, Südlicher Teilbereich



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 09/2021)



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (6.3-2) dar.

6.3-2 (G) (K)

Durch die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

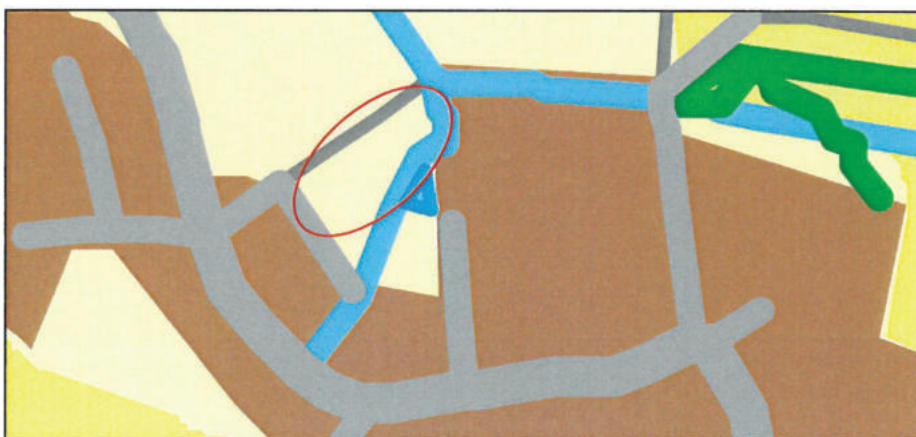
Die Flächen im Plangebiet wurden bisher überwiegend als Grünland genutzt und sind darüber hinaus im Norden der Flächen durch zwei bauliche Anlagen (Landwirtschaft/Gewerbe) und befestigten Schotterflächen geprägt. Für die Landwirtschaft selbst hat diese Fläche aufgrund der Größe und derzeitigen Nutzung (Grünland) nur eine sehr untergeordnete Bedeutung.

Der Flächenbedarf zur Entwicklung der Siedlungsflächen soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt werden. Falls dort keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, können diese in den Ortsrandlagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha, realisiert werden (5.2-4 (Z)). Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes mit 0,7 ha ist von einer bedarfsorientierten Erweiterung des Siedlungskörpers an dieser Stelle auszugehen. Durch den Bebauungsplan wird dabei keine fingerförmige Entwicklung des Siedlungskörpers in den Außenbereich verfolgt, vielmehr wird zu einer Vervollständigung und Abrundung des Siedlungsgefüges am nördlichen Ortsrand beigetragen. Dies begründet sich ebenfalls in den bestehenden baulichen Strukturen von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Gebäuden im direkten Umfeld.

Für die Größe und Nutzungsart des Vorhabens stehen im Stadtteil keine geeigneten dimensionierten Alternativflächen zur Verfügung. Dies begründet sich in der Kompaktheit des bestehenden Siedlungsgefüges. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel 1.6.

Grundsätzlich wird aufgrund des vorhandenen Bedarfs sowie der nicht vorhandenen Alternativen davon ausgegangen, dass die Planung mit der Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft vereinbart werden kann und der Bebauungsplanen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



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

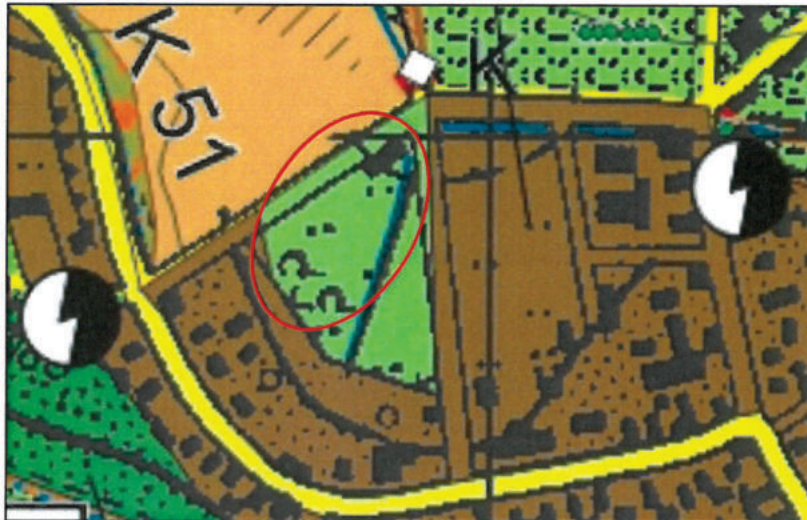
Regierungspräsidium Gießen (20.10.2021)

Sobald der Regionalplan Mittelhessen rechtskräftig ist, wäre die Planung mit 0,7 ha auf den maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf der Stadt Homberg (Ohm) anzurechnen

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2001 stellt für das Plangebiet Grünland dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2001

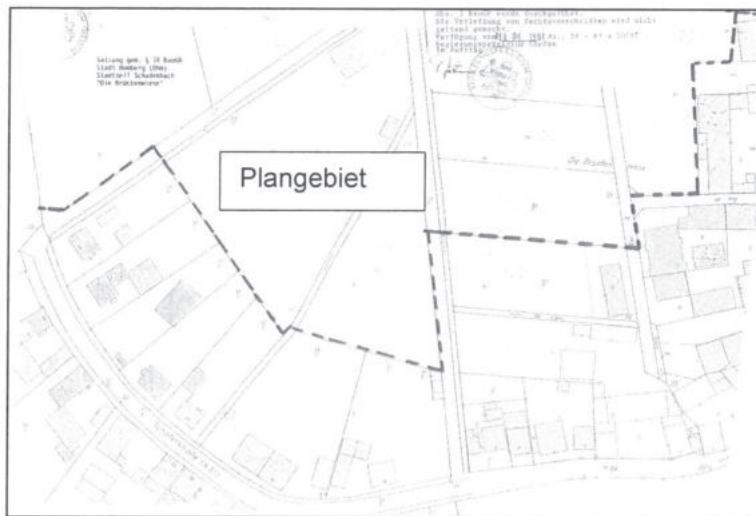


1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Direkt südlich an den räumlichen Geltungsbereich grenzt die Satzung gemäß § 34 BauGB „Die Brückenwiese“ aus 1991 an. Dabei wird der in Abb. 11 dargestellte Bereich, der mit Wohngebäuden und Hallenstrukturen bebaut ist, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugewiesen. Hierbei handelt es sich um Nutzungen eines Dorfgebietes.

Abb. 11: 34erSatzung „Die Brückenwiese“



1.6 Innenentwicklung und Alternativflächen

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

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

Für das konkret geplante Vorhaben des Schreinereibetriebes, sowie den zusätzlichen Wohngebäuden, stehen im vorhandenen Siedlungsgefüge des Stadtteils Schadenbach keine ausreichend dimensionierten Alternativflächen zur Verfügung. Dies begründet sich in der Größe und Nutzungsart des Vorhabens, sowie der kompakten Struktur des bestehenden Siedlungsgefüges (klassisches Straßendorf). Trotz der Neufächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan keine städtebaulich unerwünschte fingerförmige Entwicklung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft, bzw. weiter in den Außenbereich. Im Kontext der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie des Festplatzes und Löschwasserteiches wird insgesamt zur Abrundung des Siedlungsgefüges an dieser Stelle beigetragen. Die Fläche ist im Bestand bereits teilweise baulich vorgeprägt.

Innenbereichsbetrachtung:

Zur Alternativflächendiskussion sind Flächen des unbeplanten Innenbereiches i.S.d. § 34 BauGB sowie unbebaute Flächen im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauNVO zu betrachten. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden unbebauten Flächen (103/2, 104/1, 105/3, 106) sind als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen und ebenfalls nicht durch die Satzung „Brückenwiese“ aus 1991 dem Innenbereich zugeordnet.

Der Schreinereibetrieb Seibert hat seinen derzeitigen Firmenstandort in der Ortslage (Schäferstraße 12 A), dort aber keinerlei Expansionsmöglichkeiten. Vor allem die Anlieferung ist schwierig und die Lagerung von Materialien nicht möglich. Die Firma möchte aber den Betriebsstandort im Ortsteil Schadenbach halten und hat daher verschiedene Grundstücksüberlegungen und -verhandlungen initiiert.

Nachfolgend werden zur Darstellung der Alternativflächen im Innenbereich unbebaute Grundstücke in der Ortslage aufgeführt. Zunächst ist aber festzustellen, dass der Kern und die Struktur der Ortslage als Straßendorf zu bezeichnen ist, dass in den Randbereichen durch leicht abgesetzte landwirtschaftliche Betriebe und Gebäude ergänzt wird. Vereinzelt findet sich aus der neueren Siedlungsflächenentwicklung einzelne Ergänzungen, wie z.B. die 2 Wohngebäude im Bereich *Zum Herrnberg*, der Bereich *Zum Hübeler Holz* und 2 Gebäude an der *Triftstraße*.

Abb. 12: Baulücken (rote Umrandung) und Anfragen der Stadt zur Mobilisierung der Fläche (blauer Stern) in der Ortslage Schadenbach



Quelle: natureg.hesse.de (12/221)

Zu 1: Diese Flächen sind über den rechtsgültigen Bebauungsplan „Auf dem Hübeler Holz“ von 2001 als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in diesem Gebietstypus kann der Schreinereibetrieb nicht an diesem Standort entwickelt werden. Mit der östlich angrenzenden Wohnnutzung käme es zu städtebaulichen Konflikten (Immissionen (Lärm und Staub)), die vom Schreinereibetrieb ausgehen können.

Zu 2: Das unbebaute Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 Schadenbach von 1966. Hierin wird ein Dorfgebiet i.S.d.§ 5 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert. Zudem bestehen auch hier unmittelbare immissionsschutzrechtliche Konflikte wie unter zu 1 beschrieben.

Zu 3: Das Grundstück ist bezüglich seiner Größe für das geplante Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert. Die Erschließung / Anbindung ist suboptimal.

Zu 4: Ein einzelnes dieser unbebauten Grundstücke ist für das Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert. Auch wenn diese Flächen im Zusammenhang beurteilt werden, ergibt sich aufgrund ihres Querschnitts keine optimale Eignung für den Schreinereibetrieb sowie den damit verbundenen notwendigen Rangierbereichen für den LKW. Hinzu kommt die Tatsache, dass die zwei nördlichen Flächen im Hess. Informationsdienst Natureg als geschütztes Biotop gekennzeichnet sind und somit für eine Bebauung ausscheiden, zumal es Alternativen gibt.

Die Stadt Homberg (Ohm) hat zusätzlich 12 Eigentümer von Baulücken oder nicht bebauten Grundstücken am Ortsrand angeschrieben, um die Baulücken zu mobilisieren (siehe Abb. 12). Im Ergebnis konnte kein Grundstück für die Nachverdichtung oder für eine Bebauung mobilisiert werden.

Aufgrund der fehlenden Baulücken im Innenbereich der Ortslage wurden als weiteres die im Regionalplan Mittelhessen für die Ortslagen vorgegebene Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (Z 5.2-4) näher betrachtet. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit der Fläche, der Vorbelastung des Plangebietes durch die baulichen Anlagen und dem geschotterten Bereich sowie dem angrenzenden Löschwasserbecken und dem Festplatz stellt die Ausweisung des Plangebietes eine städtebaulich begründbare Abrundung der nördlichen Ortslage dar. Zudem werden die landwirtschaftlichen Flächen nicht intensiv bewirtschaftet, so dass der Eingriff in die Agrarstruktur niedrig gehalten werden kann. Weitere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit diesen Standortvorteilen bestehen nicht an den Ortsrändern von Schadenbach, so dass die Stadt Homberg (Ohm) und der örtliche Schreinereibetrieb an der Ausweisung des Plangebietes festhalten. Durch Inanspruchnahme der Grünlandflächen sind auch keine dauerhaften agrarstrukturellen Nachteile zu erwarten. Die Flächen konnten seitens des Betriebes erworben werden, ohne dass die Forderung nach Ersatzflächen gestellt wurde.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2021 Bekanntmachung: 22.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	23.09.2021 – 22.10.2021 Bekanntmachung: 22.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 16.09.2021 Frist 22.10.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.10.2022 – 14.11.2022 Bekanntmachung: 05.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 11.10.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	06.02.2023
---	-------------------

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

Es liegen aktuell keine Gründe vor, die Dauer der Auslegung von einem Monat, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, zu verlängern. Gegenüber dem Vorentwurf hat sich die Planung bis auf die Hinzunahme einer Ausgleichsfläche und die Rücknahme des Erschließungsweges *Bornweg* nicht geändert. Die Komplexität der Planung ist als mittel einzustufen. Seitens der Öffentlichkeit sind auch keine Bedenken oder Änderungsvorschläge bei der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen worden. Aufgrund der o.a. Ausführungen liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Schreinereibetriebes sowie zweier Wohngebäude geschaffen werden. Planziel ist daher die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO, um das Siedlungsgefüge an dieser Stelle angemessen weiterzuentwickeln. Im direkten räumlichen Bezug zum Plangebiet stehen dabei die nord-östlich angrenzende Hofstelle als Milchviehbetrieb sowie die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung mit ergänzenden Hallenstrukturen. Südlich an das Plangebiet grenzt die bestehende Bebauung des Stadtteils an, die über eine Satzung nach § 34 BauGB klar dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet wurde. Im Bestand ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) geprägt. Im Nordosten der Fläche befinden sich zwei landwirtschaftliche Bauten, die den Bestand prägen. Die Gebäude sind durch eine flächige befestigte Schotterfläche miteinander verbunden und sollen erhalten, umgebaut und erweitert werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes unmittelbar angrenzend zu einem faktischen Dorfgebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die vorliegende Planung verursacht. Im MI 1, welches sich eher zum weiteren Außenbereich hin orientiert, ist die Ansiedlung der gewerblichen Nutzung (Betrieb, Lagerehalle, Lagerflächen, Betriebsflächen) geplant. Der Größe nach im untergeordneten MI 2 ist die Wohnnutzung (2 Gebäude) vorgesehen. Dem Trennungsgrundsatz der BauNVO kann somit im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen werden.

Um beide Nutzungen in eine Nutzungskategorie darstellen zu können und einen Gebietscharakter zu erzeugen, hat sich die Stadt Homberg (Ohm) für die Ausweisung eines Mischgebietes entschieden, da hier sowohl das Wohnen als auch die gewerbliche Nutzung zulässig ist. Die Empfehlung der Kreisbauaufsicht, das Plangebiet als Dorfgebiet auszuweisen, um mögliche immissionsschutzrechtliche Bedenken bzgl. des nahegelegenen Stalles auf dem Grundstück 130/1 entgegenzuwirken, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich. Zum einen wird der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung wie auch des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Abfolge Mischgebiet und Dorfgebiet eingehalten, so dass beide Nutzungsarten auch in räumlicher Nähe zueinander ausgewiesen werden können.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes würde aufgrund der fehlenden lw. Nutzungen und Planungen in dem Gebiet selbst zu einem Etikettenschwindel führen, da in einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO als prioritäre Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude aufgelistet sind. Dies ist vorliegend

nicht der Fall, da ausschließlich 2 Wohnbaugrundstücke und ein gewerblicher Handwerksbetrieb, der die Hauptfläche einnimmt, im Plangebiet vorgesehen sind. Insofern hält die Stadt Homberg (Ohm) an der Ausweisung des Mischgebietes fest. Da im Nordosten des Plangebietes die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Bauantrag liegt vor), ist auch nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der südwestlich angedachten Wohnnutzung (Wohnhäuser für die Betriebsinhaber), mit der nordöstlich angrenzenden vorhandenen lw. Nutzung und der südöstlich angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen.

Das Plangebiet wird äußerlich über die Bestandsstraßen *Am Bornweg* und *Zum Herrnberg* erschlossen. Demzufolge kann es zweiseitig ausgehend der Hauptstraße (Schäferstraße) erschlossen werden.

Nördlich und östlich verlaufen an den Verkehrsflächen angrenzend Wegeseitengräben im Plangebiet. Zudem verläuft entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine Grabenparzelle. Ausgehend dieser wird der Gewässerrandstreifen mit 10 Metern gekennzeichnet. Im Norden wird dieser nur beim Gebäudebestand unterschritten. Die festgesetzte Baugrenze erfasst daher nur den baulichen Bestand, der wasserrechtlich sanktioniert ist. Im Nordosten wird zur Sicherung der Betriebsabläufe ebenfalls dieser 10 Meter Abstand im Bereich der baulichen Anlage unterschritten und die Baugrenze entsprechend festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Zuwegungen und Schleppkurven zum gewerblichen Grundstück wurde der Abstand in den östlichen Teilbereichen unterschritten. Dies geschieht in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Südöstlich der Baugrenze wird zudem die Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Uferbegleitgrün ausgeweitet, um die Funktion des Gewässerrandstreifens entlang der gesamten Gewässerrandstrecke aufrecht zu erhalten und entwickeln zu können.

Für das MI 1 wird eine GRZ=0,6 und GFZ=1,0, sowie Z=II festgesetzt. Dies begründet sich in der Planung des Schreinereibetriebes an dieser Stelle und ermöglicht eine optimale und bedarfsentsprechende Ausnutzung der Fläche. Im südwestlich gelegenen MI 2 wird für die geplante Bebauung durch Wohngebäude eine GRZ=0,35, eine GFZ=0,6 und Z=II festgesetzt. Dabei erfolgt einer Orientierung der angrenzenden bestehenden Bebauungsstruktur und es wird demnach eine angemessene Fortführung der Siedlungsstruktur vorbereitet. Die Baugrenzen im Plangebiet sind dabei bereits durch die Abstandsflächen zu den Gewässern geprägt, sodass keine zusätzliche Einschränkung für die Positionierung der Bebauung vorgenommen wird.

Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, welche über die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung, Gestaltung der Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen bestimmt wird.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Stadtteiles Schadenbach. Das Gebiet kann ausgehend der Hauptstraße *Schäferstraße* zweiseitig erschlossen werden. Hierfür wird im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine entsprechende Schleppkurve in die Verkehrsflächenplanung aufgenommen. Die Erschließung erfolgt dabei über die Straßen *Am Bornweg* und *Zum Herrnberg* und reicht zur Erschließung eines Betriebes und zweier Wohnhäuser aus. Die Planung bereitet auch einen Ausbau der Wegeparzellen *Am Bornweg* und *Zum Herrnberg* (bei Bedarf) vor. Aufgrund bereits erfolgter Genehmigungen im Bereich *Am Bornweg* wurde die Wegeparzelle (Flurstück 101/1) wieder aus der Planung (zum Entwurf) herausgenommen. Die Erschließung ist hier laut Angaben der Stadt gesichert.

Abschließende verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Einbahnstraße, Anlieger frei, etc.) im Bereich der ausgewiesenen Straßen können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen werden. Sie werden im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen bestimmt.

Das Plangebiet ist in 200 Metern Entfernung über die Haltestelle Schadenbach durch den ÖPNV mit der Buslinie VB-81 angebunden.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie den bedarfsgerechten Anforderungen für das konkret geplanten Vorhaben des Schreinereibetriebes. Somit erfolgt eine städtebaulich angemessene Erweiterung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines **Mischgebietes** i.S.d. § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- -Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die Ausweisung des Mischgebietes begründet sich in der geplanten gewerblichen Nutzung durch den Schreinereibetrieb sowie der geplanten Wohnnutzung der Betriebsinhaber der Schreinerei. Hierbei wird eine angemessene Weiterentwicklung im Kontext der Umgebung erwirkt, die bereits durch

Satzung – Planstand: 06.02.2023

Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Gebäude geprägt wird. Dabei wird der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung wie auch des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Abfolge Mischgebiet und angrenzendem Dorfgebiet eingehalten, so dass beide Nutzungsarten auch in räumlicher Nähe zueinander ausgewiesen werden können. Da im Nordosten des Plangebietes die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Bauantrag wird gerade erarbeitet), ist auch nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der südwestlich angedachten Wohnnutzung, mit der nordöstlich angrenzenden vorhandenen lw. Nutzung und der südöstlich angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen.

Durch die textliche Festsetzung 1.1.2 sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO sowie § 6 Abs.2 und 3 BauNVO sind § 6 Abs. 1 Nr. 7, d.h. Tankstellen, § 6 Abs. 1 Nr. 8, d.h. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 und die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und dem planerischen Ziel der Vorbereitung einer städtebaulichen Qualität für den räumlichen Geltungsbereich sowie den konkret geplanten Nutzungen, werden die zuvor benannten Nutzungen ausgeschlossen.

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

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB gilt: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig (TF 1.1.4).

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 12 BauNVO gilt, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Nebenanlagen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszonen zu den Gräben sind keine baulichen Anlagen zulässig (TF 1.2).

Gehwege, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen und zu begrünen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen (TF 1.3.1)

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dienen zusätzlich dem innerörtlichen Kleinklima sowie der Schaffung einer hohen Wohn- und Arbeitsumfeldqualität.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Für das MI 1 wird eine **GRZ=0,6** festgesetzt. Dies entspricht dem, Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und begründet sich zusätzlich in der Ermöglichung einer optimalen Ausnutzung der Fläche für das geplante Vorhaben des Schreinereibetriebes.

Für das MI 2 wird eine **GRZ=0,35** festgesetzt. Dies erfolgt in Orientierung an die südlich angrenzende Bestandsbebauung und begründet sich in einer angemessenen Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur an dieser Stelle sowie in der konkret geplanten Wohnbebauung. Dabei wird trotz der Unterschreitung des Orientierungswertes des § 17 Abs.1 BauNVO genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung ermöglicht.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1.3 ist die Geschossfläche, gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs.3 BauNVO, nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, und somit im Zuge der vorliegenden Planung im MI 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** und im MI 2 höchstens bis zu einer **GRZ= 0,525** überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Im MI 1 wird eine **GFZ=1,0** festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit weiterer Betriebsgebäude und einer Nachverdichtung durch Aufstockung von Gebäuden.

Im MI 2 wird eine **GFZ=0,6** festgesetzt. Hierdurch können flexible Dimensionierungen der künftigen Gebäude ermöglicht werden, die sich aber in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Für die Mischgebiete MI1 und MI 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) jeweils auf $Z=II$ festgesetzt. Hierdurch wird eine gegenüber der Umgebung verträgliche dimensionierte Höhenentwicklung vorbereitet, wobei die künftigen Gebäude bedarfsgerecht dimensioniert werden können. Grundlegend kann durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung in die Höhe auch ein Beitrag zur Reduzierung von versiegelter Fläche beigetragen werden. Aus diesen Gründen wurde auch keine Höhenbeschränkung vorgenommen. Geplant sind bei der gewerblichen Nutzung Gebäudehöhen von rd. 8m.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist. Es wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen, da im Umfeld des MI 2 bereits zweigeschossige Gebäude vorhanden sind, so dass eine weitere Restriktion für nicht erforderlich gehalten wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 gilt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind; ausgenommen sind Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Nebenanlagen sowie Regenwasserzisternen (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszonen zu den Gräben sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend dient die Begrenzung des Baufensters dazu den Bereich des bisherigen baulichen Bestandes zu sichern und eine bedarfsgerechte Positionierung der Gebäude im Plangebiet zu ermöglichen. Im MI 1 orientiert sich der Verlauf der Baugrenzen an den bestehenden Gebäuden und sichert diese planungsrechtlich ab. Aufgrund dessen wird der 10 Meter Gewässerrandstreifen im Norden des Plangebietes lediglich im Bereich der bestehenden Bebauung durch die Baugrenze unterschritten. Ebenfalls im Nordosten des Plangebietes wird der 10 Meter Gewässerrandstreifen entlang der bestehenden Bebauung unterschritten. Folglich wird durch die festgesetzte Baugrenze der bauliche Bestand gesichert. Südlich dieser ist eine „Eckenbrechung“ vorgesehen. Hiermit ist der Verlauf der Baugrenze entlang des 10 Meter Gewässerrandstreifens hin zur Bestandsbebauung gemeint. An dieser Stelle wird der Gewässerrandstreifen ebenfalls unterschritten. Dies ist zur Sicherung der Betriebsabläufe auf der Fläche unbedingt dringend notwendig und mit der Unteren Wasserbehörde, sowie nach Rücksprache mit der Oberen Wasserbehörde, abgestimmt.

Aufgrund der ausschließlichen Zufahrt zum MI 1 über die Straße *Zum Herrnberg* wird die „Eckenbrechung“ im östlichen Bereich benötigt, um die Wendekurven der LKW's ermöglichen zu können. Außerdem soll im südöstlichen Teil die Zufahrt zum rückwärtigen westlichen Grundstück unter Erhalt des

bestehenden Gebäudes geschaffen werden. Somit können rückwärtig Lagerflächen geschaffen werden. Die geplante Bebauung oder Überdachung von Lagerflächen dient auch als Ergänzung des bestehenden Gebäudes im Norden des Plangebietes. Im Bereich des Gewässerrandstreifens sowie der Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Uferbegleitgrün sind bauliche Anlagen und auch Zufahrten oder Stellplätze unzulässig. Würde der Gewässerrandstreifen im Osten des Plangebietes bis zur Straße *Zum Herrnberg* mit 10 Metern geführt werden, so bleibt eine gegenüber dem Mischgebiet und der geplanten gewerblichen Nutzung hierin unterdimensionierte Zufahrts- und Rangiermöglichkeit, v.a. für die rückwertigen Betriebsflächen. Dementsprechend wird durch die Eckenbrechung die Baugrenze so festgesetzt, dass die Entwicklung des Handwerksbetriebes perspektivisch betriebsgerecht gesichert wird.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB fest. Hierbei sind Gehwege, Garagenzufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten und den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen und zu begrünen, sofern betriebliche, wasser- oder bodenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen (TF 1.3.1). Hierdurch wird der Eingriff in den Wasser-, Natur- und Bodenhaushalt im Kontext des Eingriffes minimiert.

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Plankarte 1): Entwicklungsziel Natürliches Uferbegleitgrün - Maßnahmen für Amphibien und Reptilien: Innerhalb der Flächen sind insgesamt 3 kleinere Totholzhaufen aus kleinerem Stammholz und Geäst anzulegen sowie 2 kleinere Steinschüttungen durchzuführen.

Pflegehinweis (keine Festsetzung): Die Mahd und Pflege der Steinschüttungen hat abschnittsweise zu erfolgen) durchzuführen. Das Uferbegleitgrün ist einmal jährlich abschnittsweise zu mähen. Der geschonte Abschnitt ist im nachfolgenden Jahr zu mähen. Auflaufende Gehölze sind zu entfernen. Eine Düngung sowie die Beweidung der Flächen sind unzulässig. Die Fläche ist abschnittsweise zu mähen. Der Zeitpunkt der ersten Mahd soll zwischen dem 1. September und dem 31. Oktober eines jeden Jahres erfolgen. Die Mahd sollte mit einem Balkenmäher erfolgen. Schnitthöhe mindestens 12 cm. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Technische Maßnahmen zum Erhalt der Gräben sollte zwischen 01. August und 30. September durchgeführt werden. Entbuschungsmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Plankarte 2:

Das Defizit von 50.378 Biotopwertpunkten wird der Ausgleichsfläche Gemarkung Schadenbach, Flur 2, Flurstück 5/1 tlw. zugeordnet (Plankarte 2).

Maßnahmen: Innerhalb der in Plankarte 2 dargestellten Fläche ist auf einer Fläche von mindestens 5.598 m² mittels Heumulchsaat bzw. Saatgut regionaler Herkunft ein dauerhaftes Grünland herzustellen. Das Grünland ist durch ein- bis zweimaliger jährlicher Mahd extensiv zu pflegen. Alternativ ist eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Eine Düngung ist unzulässig.

Pflegehinweis (keine Festsetzung): Das zu verwendende Saatgut sollte einen Kräuteranteil von ca. 30% aufweisen.

4.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

Die Zuordnung des Defizits von 50.378 Biotopwertpunkten durch die Eingriffe im Mischgebiet und der möglichen Straßenverbreiterung/-ausbau wird der Ausgleichsfläche Gemarkung Schadenbach, Flur 2, Flurstück 5/1 tlw. zugeordnet (Plankarte 2). Die Flächen befinden sich im Besitz der Vorhabenträger, die Umsetzung der Maßnahmen ist somit gesichert. Die Bewirtschaftung der Flächen ist ebenfalls gewährleistet.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.5.1 gilt zudem, dass je Pflanzsymbol der Plankarte ein einheimischer standortgerechter Obstbaum zu pflanzen und zu pflegen ist. Die Artenauswahl bezieht sich dabei auf die Empfehlungsliste der textlichen Festsetzungen. Dadurch wird ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Eingrünung des Ortsrandes an dieser Stelle beigetragen. Zudem wird ein positiver Beitrag zum Kleinklima sowie zur Artenvielfalt geleistet. Insgesamt trägt die Maßnahme zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität bei.

Außenwände von Garagen und Nebenanlagen sind mit Spalierobst, Hecken oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird (TF 1.5.2). Dies begründet sich in dem positiven Beitrag zur Gestaltung dieser Anlagen und infolgedessen zur Erhöhung der Umfeldqualität. Über die optische Aufwertung hinaus wird durch die gebäudebezogene Begrünung der Grünanteil im Plangebiet erhöht und Sekundärlebensraum für Vögel und Insekten geschaffen. Durch Verschattung und Verdunstungskühle kann gleichzeitig ein positiver Beitrag zum Lokalklima erzielt werden.

Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte heimische sowie kulturhistorisch bedeutsame Laubgehölze und Bäume zu wählen. Ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder-Syringa vulgaris). Koniferen sind unzulässig (TF 1.5.3)

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die geplante Bebauung im Mischgebiet werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch sollen sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1.1 sind Flach-, Walm-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 30° zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1.1.2 gelten diese vorgegebenen

Dachneigungen auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Hierdurch wird die ortstypische Dachlandschaft aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt. Zudem müssen Flachdächer bei Hauptgebäuden, sowie Garagen und Nebenanlagen bis 5° Neigung zu mind. 60% begrünt werden. Hierdurch wird zur weiteren Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet beigetragen. Durch Kühlung und Verschattung wird auch ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet und insgesamt die Aufenthalts- und Umfeldqualität verbessert und das Plangebiet somit optisch aufgewertet.

Gemäß der textlichen Festsetzungen 2.1.1.3 und 2.1.1.4 sind zur Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Hierdurch wird ebenfalls die im näheren Umfeld bestehende Dachgestaltung aufgegriffen und demzufolge ein Einfügen der geplanten Gebäude in das Umfeld vorbereitet. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig. Dies begründet sich im Planungsgrundsatz des Klimaschutzes und werden demnach aus umwelttechnischen und ökologischen Aspekten der Planung zugelassen.

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung einer übermäßigen Trennwirkung erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung 2.2.1 eine Höhenbeschränkung der offenen Einfriedungen von max. 1,80 m über der Geländeoberfläche. Eine Einfriedung muss aber im gewerblichen Bereich der Mischgebietsfläche grundsätzlich möglich sein.

Mauern (als Einfriedung), Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind aber zulässig. Der Ausschluss begründet sich mit der unmittelbaren Lage angrenzend zum Außenbereich und somit der erforderlichen lokalklimatischen Durchlüftung des Ortes. Aber auch die wasserrechtlichen Vorgaben für die angrenzenden Wegeseitengräben und Grabenparzellen erlauben keine baulichen Anlagen auf bzw. an den Grundstücksgrenzen (Bauverbotszone § 23 HWG). Für Stützmauern an der Grundstücksgrenze oder auf dem Grundstück selbst gibt der Bebauungsplan explizit keine Festsetzungen vor, es gelten hier die Vorgaben des Hess. Bauordnung (TF 2.2.2).

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

In der textlichen Festsetzung 2.3.1 wird geregelt, dass mindestens 100% der Grundstücksfreiflächen¹ (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünflächen zu nutzen, davon sind 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gilt: ein Laubbaum je 20 m² sowie ein Strauch je 2 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen ein-gestreut werden.

Zudem sind nach der textlichen Festsetzung 2.3.2 flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Diese Festsetzungen begründen sich mit der Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet. Hierdurch wird der Eingriff in den Boden-, Wasser-, und Naturhaushalt reduziert und zur Steigerung der

¹ Die Bauflächen im MI 2 können bei einer GRZ von 0,35 insgesamt maximal durch 671 m² versiegelt werden. Zuzüglich Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen ist eine Versiegelung um weitere GRZ = 0,175 mit 336 m² zulässig. Als Grundstücksfreifläche verbleiben somit 911m², von denen 273m² zu bepflanzen sind.

Durchgrünung und folglich zur optischen Aufwertung im Plangebiet beigetragen. Die Festsetzung dient somit auch dem Klimaschutz.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

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

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (TF 3.1.1). Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1.2 ist zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zu errichten. Davon entfallen mind. 4,5 m³ als Retentionsvolumen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Die Dimensionierung muss im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bauantrag näher bestimmt werden.

Die Sammlung in einer Zisterne und die Verwendung des Niederschlagswasser, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung oder Toilette, kann zur Reduzierung des Trinkwasserbedarfes führen. Zeitgleich kann so die Abwassermenge reduziert und der natürliche Wasserkreislauf bestmöglich erhalten werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Niederschlagswasser kann aber auch der südöstlichen Ausgleichsfläche im Uferbereich zugeführt werden (Ziel der Vernässung des Uferbegleitgrüns).

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen

Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

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

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde

Das Uferbegleitungsgrün ist gemäß guter fachlicher Praxis und zur Verbesserung der Habitatqualität für die Amphibien nur abschnittsweise zu mähen. Einmal jährlich ist ein Abschnitt zu mähen und der andere zu schonen, so dass ein vollständiger Mahdzyklus erst nach zwei Jahren abgeschlossen ist.

Die Steinschüttung sind regelmäßig so zu verteilen, dass die mit einem Mahddurchgang eine Steinschüttung freigestellt werden kann, um dauerhaft besonnte Bereiche vorzuhalten.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Für die bestehenden und genehmigten Gebäude oder befestigten Flächen (Schotterfläche) ist durch die Planung kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung konnte jetzt abschließend zum Entwurf bestimmt werden, da sich erst zu diesem Planungszeitpunkt das Plankonzept konkretisiert hat. Gleichzeitig erfolgt nun eine Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB), die den Eingriffen in den Mischgebieten und im

Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung zugeordnet werden. Siehe auch Ausführungen in den Kapiteln 4.5 und 4.6.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte 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:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Bebauungsplan werden die Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt. Hinsichtlich des Klimaschutzes sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ausdrücklich zulässig. Mit einem positiven Beitrag zur Klimaanpassung sind die Flächen für Anpflanzungen, die 100-prozentige naturnahe Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Pflanzsymbole für Anpflanzungen, die gebäudebezogene Begrünung der Garagen und Nebenanlagen, sowie Begrünung der Flachdächer bei Hauptgebäuden anzuführen. Durch die Begrünungsmaßnahmen wird durch Verschattung und Verdunstung zur Kühlung im direkten Umfeld beigetragen. Durch die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau der Gehwege und Stellplätze etc. wird im Sinne der Klimaanpassung ebenfalls zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion, sowie Versickerungsfähigkeit, beigetragen.

Insgesamt werden insbesondere die Belange der Klimaanpassung deutlich in die vorliegende Planung eingebracht und somit ein Beitrag zu einem zukunftsorientierten Plangebiet geleistet.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen wird empfohlen schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 2 Wohngebäude und einen Schreinereibetrieb. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit über die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen. Der unmittelbar angrenzende Löschteich kann beim Brandschutzkonzept mit herangezogen werden.

Der Bornweg wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der Stadt aus der Planung herausgenommen (liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches), so dass am Bestandsweg durch die Planung keinerlei Änderungen vorgenommen werden. Das Mischgebiet 2 soll über einen separaten Kanal auf dem Flurstück 101/2 an den Kanal im nördlichen Feldweg (Bereich Bornweg / Heidenstück) angeschlossen werden. Der Wasseranschluss erfolgt über einen Hausanschluss im Bereich der Straße Zum Herrenberg. Das Mischgebiet 1 wird komplett über die Straße Zum Herrenberg angeschlossen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach dreizeitigem Informationsstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

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.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich Wegeseitengräben und Grabenparzellen innerhalb des Plangebietes. Der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen ist dabei einzuhalten und in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet. Das Plangebiet wird entlang mehrerer Seiten durch Grabenparzellen begrenzt. Für eine bedarfsorientierte Entwicklung des geplanten Gewerbebetriebes im MI 1 wird die Unterschreitung der vorgesehenen Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich im nordöstlichen Bereich entlang der Bestandsbebauung notwendig. Dies begründet sich in der notwendigen Überbauung bzw. Versiegelung der Flächen für die Betriebsabläufe im Plangebiet. Insbesondere die Rangierbereiche für die LKWs fallen hierunter. Ohne das Festsetzen der Baugrenze in diesem Bereich, und damit das Unterschreiten des 10 Meter-Gewässerrandstreifens, wären darin keine baulichen Anlagen oder befestigten und versiegelten Stellplätze und Wegeverbindungen zulässig. Dies ist aber zwingend für den Betriebsablauf erforderlich, z.B. für die rückwärtigen westlichen Gewerbeflächen.

Die Unterschreitungen sind mit der Unteren Wasserbehörde (§ 38 Abs. 5 WHG eine widerrufliche Befreiung von den Uferstrandstreifen-Verboten) abgestimmt.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen Gewässer im Sinne der §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Es handelt sich dabei im Norden um das Flurstück Nr. 206/1. im Süden um das Flurstück Nr. 207/0 und im Osten um das Flurstück Nr. 20810. Im Zuge der Planung werden wasserwirtschaftliche Belange für den Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG)

tangiert. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m breit. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen (Uferbereich) bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes. bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§2 38 Absätze 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 HWG ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne [...] im Gewässerrandstreifen verboten. Hierzu besteht auch keine Ausnahmemöglichkeit.

Diese gesetzliche Grundlage führt dazu, dass der Bebauungsplan hinsichtlich des 10 Meter breiten Gewässerrandstreifens überarbeitet werden muss. Das Heranziehen der Bestandsgebäude und dem damit bestehenden Eingriff in den Uferrandstreifen stellt keine plausible Begründung für weitere Einschränkungen dar. Die bestehenden Gebäude im Uferrandstreifen werden von der Unteren Wasserbehörde toleriert. Ein weiterer Eingriff ist unter dem o.g. rechtliche Grundlagen jedoch nicht möglich. Laut vorgelegtem Bebauungsplan kann die Zuwegung zu der bebaubaren Fläche nur über die Straße „Zum Herrnberg“ oder „Am Bornweg“ erfolgen, da hier kein Gewässer überquert werden muss. Dies ist in der Erläuterung zum Bebauungsplan (Seite 8) auch benannt worden. Es sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die Erneuerung, Sanierung, Erweiterung o. ä. von Gewässerquerungen, Kreuzungsbauwerken, Überfahrten usw. ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß §§ 36 u. 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich ist, welche bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen ist.

Regierungspräsidium Gießen (20.10.2021): Oberirdisches Gewässer, Hochwasserschutz, Dez. 41.2

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

Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung. herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/erlass_mit_ah_zur_beruecksichtigung_von_ww_belangen_in_bauleitplanung_0.pdf

Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018:

https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-07/arbeitshilfe_hochwasserschutz_2018.pdf

Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020:

https://wirtschaft.hessen.de/sites/wirtschaft.hessen.de/files/2021-07/bauleitplanung_in_ueberschwemmungsgebieten_und_im_gewaesserrandstreifen_in_hessen.pdf

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen. Bei Starkregenereignissen können auch weitab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Taltiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten. Es wird zudem auf das Thema „Starkregen“ hingewiesen: Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX — Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

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

Die Starkregen-Hinweiskarte <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte.pdf> wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen

gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1km Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkrggen@hlnug.hessgn.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Das Plangebiet ist in der Karte des Landes Hessen für den Starkregen-Index mit Mittel angegeben. Der Vulnerabilitäts³-Index ist mit nicht erhöht angegeben. Das Gelände selbst ist eben, die umliegenden Flächen ebenfalls. Aufgrund der Tatsache, dass die bestehenden Grabenstrukturen im Plangebiet erhalten bleiben, kann das anfallende Niederschlagswasser (auch bei Starkregenereignissen) ordnungsgemäß abfließen. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht daher zunächst kein Handlungsbedarf. Jedoch wird für die nachfolgende Ebene des Bauantrages empfohlen, eine Baugrunduntersuchung und eine Entwässerungsplanung vorzunehmen, die auch mögliche Starkregenereignisse und den Abfluss in den angrenzenden Gräben betrachtet und als Szenario behandelt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich Grabenparzellen und Wegeseitengräben entlang der äußeren Plangebietsgrenzen im räumlichen Geltungsbereich. Eine Darstellung in der Plankarte erfolgte gemäß Planzeichenverordnung.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich Wegeseitengräben und Grabenparzellen innerhalb des Plangebietes. Der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen ist im MI 2 gekennzeichnet und eingehalten. Im MI1 ist dieser ebenfalls gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich wird dieser lediglich entlang der Bestandsbebauung unterschritten. Im Nordöstlichen Bereich wird dieser ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde abgestuft unterschritten, sodass die notwendigen Betriebsabläufe gesichert werden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

³ Verwundbarkeit / Verletzbarkeit

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Nach derzeitigem Planstand ist die Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Entwässerungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Der Bornweg wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes seitens der Stadt aus der Planung herausgenommen (liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches), so dass am Bestandsweg durch die Planung keinerlei Änderungen vorgenommen werden. Das Mischgebiet 2 soll über einen separaten Kanal auf dem Flurstück 101/2 an den Kanal im nördlichen Feldweg (Bereich Bornweg / Heidenstück) angeschlossen werden. Der Wasseranschluss erfolgt über einen Hausanschluss im Bereich der Straße Zum Herrenberg. Das Mischgebiet 1 wird komplett über die Straße Zum Herrenberg angeschlossen.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

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

Kläranlagenanschluss:

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

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiterlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - und eine dezentrale oder zentrale Niederschlagswasserrückhaltung textlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Konkret kann dieser Forderung z.B. durch den Einbau von Versickerungs- / Rückhalteanlagen (vgl. DWA Arbeitsblätter A 117 und 138), die den Überlauf der Zisternen aufnehmen, entsprochen werden. Denkbar ist auch der Bau eines Dämpfungs- bzw. Pufferbeckens (Erdbecken) an der Einmündung des Entlastungskanals der unterhalb gelegenen Mischwasserentlastung in das Gewässer.

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich Vorfluter, so dass diese für die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung genutzt werden können.

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 9.4 soll das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über einen Stauraumkanal bzw. Regenrückhaltebecken (auf dem Grundstück) gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9.7 Brandschutz

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Brandschutz (25.10.2021/09.11.2022)

Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten.

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

- Es sind hier besonders die Breiten der Fahrbahnen als auch die Wendemöglichkeiten bei Richtungsverkehr zu beachten.
- In verschiedenen Bereichen könnten Gebäude / Gebäudeteile weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Es ist hier besonders die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr zu beachten (hier

besonders Zu- und Durchgänge / Zu- und Durchfahrten / Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge / Bewegungsflächen).

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

§2 - Begriffe

§3 - Allgemeine Anforderungen

§4 - Das Grundstück und seine Bebauung

§5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

§6 - Abstandsflächen und Abstände

§14 - Brandschutz verwiesen

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Mischgebiet (Mi 1 und Mi 2).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen

beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (Überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung

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

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min = 192000 l (192m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten. Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

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

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen.

Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW). Teil 1: Planung - verwiesen.

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

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 — Brandschutz verwiesen.

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

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, Abfallentsorgung und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen:

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

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund wird empfohlen zusätzlich bei der Stadt Homberg (Ohm) entsprechende Auskünfte einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen (20.10.2021): Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Nachsorgender Bodenschutz, Dez. 41.4

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (& 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelegen oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBS), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

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

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist.

Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. 55 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen, insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Regierungspräsidium Gießen (20.10.2021): Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau— Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg:giessen.hessen.dg, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.11.2022)

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

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Auf die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB), der Hess. Bauordnung und weiterer Fachgesetzen (Bodenschutz, Abfall, etc.) wird verwiesen. Zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (DIN 19371 ist zu beachten); § 1 HAItBodSchG; §§ 1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 202 BauGB) auch während der Bauphasen wird seitens des RP's empfohlen, im Mindesten für die Erschließungsmaßnahmen die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) bereits ab der Planphase.

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

Regierungspräsidium Gießen (20.10.2021): Vorsorgender Bodenschutz

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Insbesondere Versickerung, Wasserspeicherung und -verfügbarkeit und Durchwurzelbarkeit werden deutlich negativ beeinflusst bzw. gehen verloren. Dies kann eine Erhöhung der Hochwassergefahr, den Verlust der Bodenkühlleistung aufgrund reduzierter Verdunstung und geringere bis verlustierte Ertragsfähigkeit zur Folge haben. Der Verlust solcher Funktionen ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss.

11. Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (21.10.2021)

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

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

12. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Homberg (Ohm) nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21

Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

15. Bergaufsicht

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkes, in dem das Vorkommen von Erz in einem Schacht nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Schachtes liegen hier nicht vor.

16. Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

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

Industrie- und Handelskammer Gießen Friedberg

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Ovag Netz GmbH

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Deutsche Telekom Fulda

In dem genannten Gebiet plant der Wettbewerber „GöTel GmbH bzw. TNG Stadtnetz GmbH“ den Glasfaserausbau! Somit werden wir als Deutsche Telekom uns nicht an den Erschließungsmaßnahmen beteiligen.

<https://www.goetel.de/news/goetel-macht-homberger-ortsteile-zu-gigabit-orten>

<https://www.tng.de/privatkunden/glasfaser/ausbauebiete/hessen/>

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

17. Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

18. Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Homberg (Ohm) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

19. Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung.

20. 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.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes unmittelbar angrenzend zu einem faktischen Dorfgebiet werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die vorliegende Planung verursacht. Im MI 1, welches sich eher zum weiteren Außenbereich hin orientiert, ist die Ansiedlung der gewerblichen Nutzung geplant. Im der Größe nach untergeordneten MI 2 ist die Wohnnutzung vorgesehen. Dem Trennungsgrundsatz kann Rechnung getragen werden.

Um beide Nutzungen in eine Nutzungskategorie darstellen zu können und einen Gebietscharakter zu erzeugen, hat sich die Stadt Homberg (Ohm) für die Ausweisung eines Mischgebietes entschieden, da hier sowohl das Wohnen als auch die gewerbliche Nutzung zulässig ist. Die Empfehlung der Kreisbauaufsicht, das Plangebiet als Dorfgebiet auszuweisen, um mögliche immissionsschutzrechtliche Bedenken bzgl. des nahegelegenen Stalles auf dem Grundstück 130/1 entgegenzuwirken, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Zum einen wird der Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung wie auch des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch die Abfolge Mischgebiet und Dorfgebiet eingehalten, so dass beide Nutzungsarten auch in räumlicher Nähe zueinander ausgewiesen werden können.

Die Ausweisung eines Dorfgebietes würde aufgrund der fehlenden lw. Nutzungen und Planungen in dem Gebiet zu einem Etikettenschwindel führen, da in einem Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO als prioritäre Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wirtschaftsstellen und land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude aufgelistet sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da ausschließlich 2 Wohnbaugrundstücke und ein gewerblicher Handwerksbetrieb im Plangebiet vorgesehen sind. Insofern hält die Stadt Homberg (Ohm) an der Ausweisung des Mischgebietes fest. Da im Nordosten des Plangebietes die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Bauantrag liegt vor), ist auch nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der südwestlich angedachten Wohnnutzung, mit der nordöstlich angrenzenden vorhandenen lw. Nutzung und der südöstlich angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen.