

Gemeinde Hünfelden, Ortsteil Kirberg

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ - 5. Änderung

Entwurf

Planstand: 20.08.2025

Projektnummer: 24-2809

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

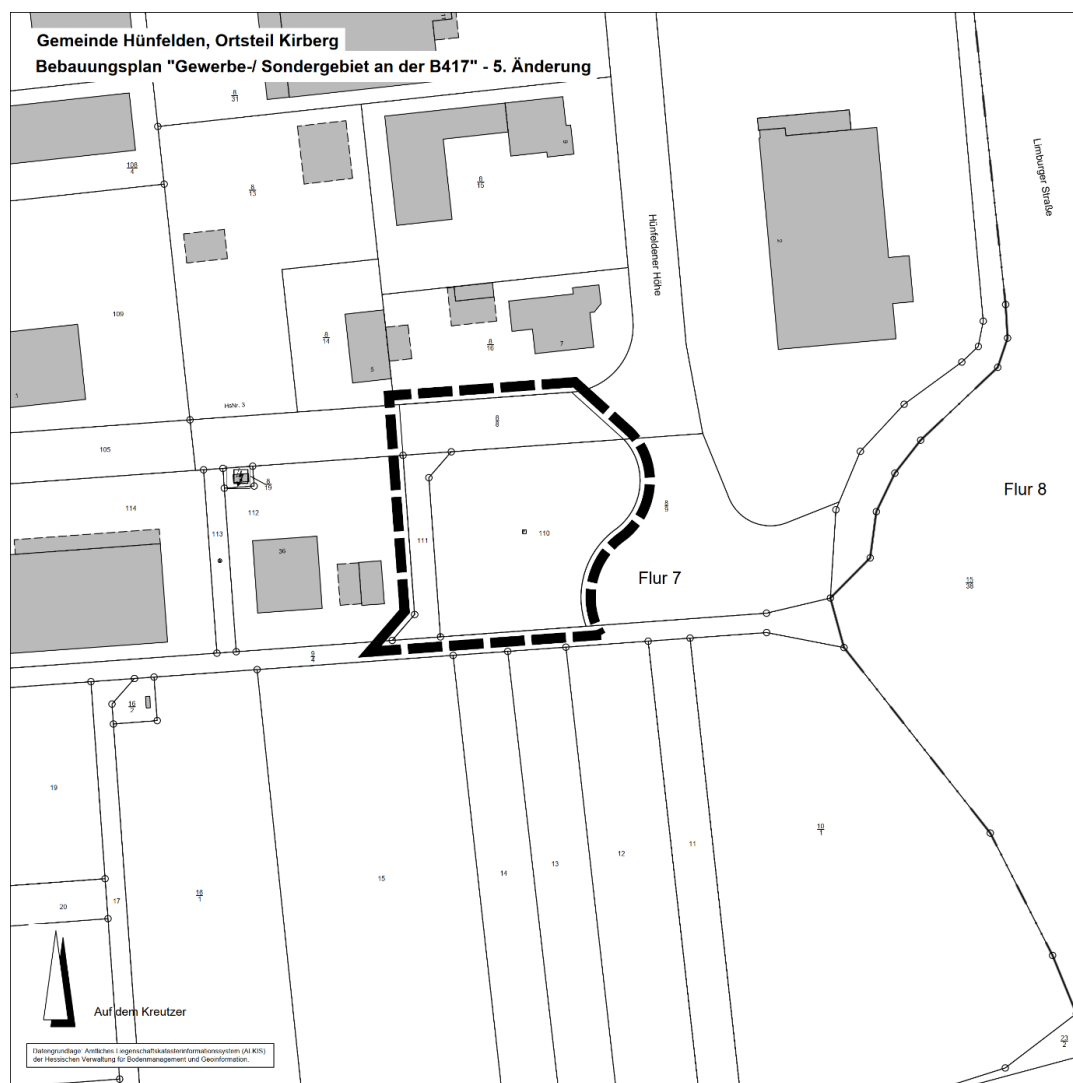
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Staudenflur	13
4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	13
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
5.1 Gestaltung von Werbeanlagen	14
5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
6. Sonstige Darstellungen und Hinweise	14
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	15
7.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	18
7.4 Boden und Fläche.....	19
7.5 Wasser.....	23
7.6 Luft und Klima	23
7.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	26
7.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	27
7.9 Landschaft	27
7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität.....	27
7.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz.....	28
7.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	28

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
8.1 Hochwasserschutz.....	28
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	29
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	30
8.4 Abwasserbeseitigung.....	30
8.5 Abflussregelung	31
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	32
10. Kampfmittel.....	33
11. Immissionsschutz	33
12. Denkmalschutz	34
13. Bodenordnung.....	34
14. Flächenbilanz.....	34

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet, genordet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden Kirbergs, südöstlich der Straße *Hünfelder Höhe* und westlich vom Kreisverkehr und der *Hühnerstraße (B 417)*. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst in der Flur 7 die Flurstücke 110, 111 und 8/8 tlw. (Gemarkung Kirberg). Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, außerdem befindet sich eine E-Ladesäule im Nordwesten des Plangebietes. Die Umgebungsbebauung ist durch Gewerbe im Westen und Norden sowie Einzelhandel im Nordosten geprägt. Im Osten befindet sich der P+R Parkplatz Kirberg, im Süden grenzt eine Lagerfläche sowie Landwirtschaft an. Die Straße *Hünfelder Höhe* verläuft nördlich des Plangebietes. Die Bäckereifiliale mit Café soll südlich daran angrenzend sowie westlich des Kreisverkehrs, welcher als Verbindungsstück zwischen der Hünfelder Höhe, der Limburger Straße als Verbindung nach Kirberg sowie der Bundesstraße 417 dient, entstehen.

Abb. 3: Südöstlicher Blick auf den Kreisverkehr



Abb. 4: Nordwestlicher Blick auf das Gewerbe



Abb. 5: Übergang zum Kreisverkehr



Abb. 6: Südlicher Blick auf Ladesäule und Lagerstätte

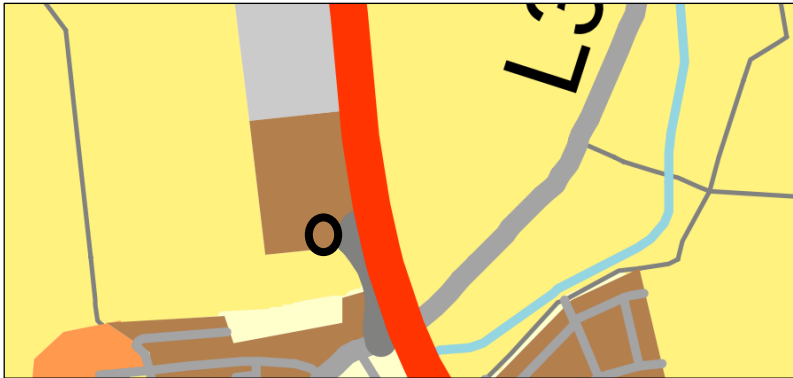


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 09/2023)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand (5.2-1), dar. Das Planvorhaben kann als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

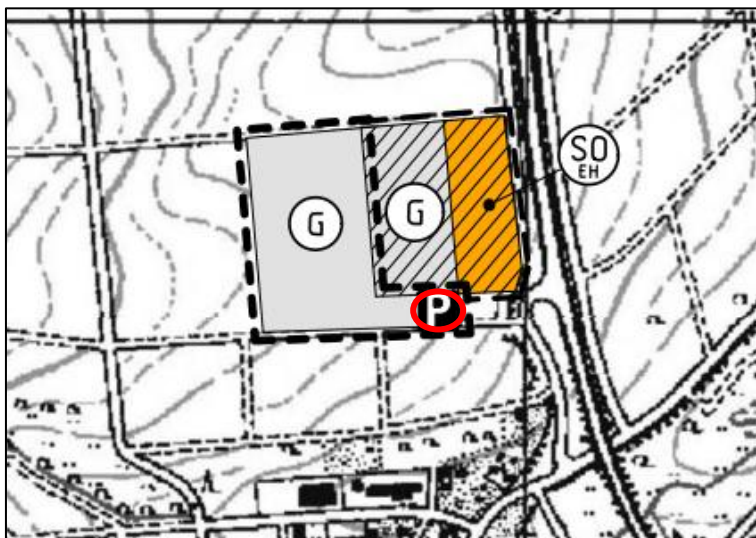
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (schwarzer Kreis = Lage des Plangebietes)



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünfelden von 1994 wird für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 8: Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hünfelden von 2016



Aufgrund der bisherigen verbindlichen Bauleitplanungen im Bereich *Hünfelder Höhe* wurden Änderungen am Flächennutzungsplan vorgenommen. Durch den im Jahr 2016 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ - 1. Erweiterung wurde ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen und für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen

Hauptverkehrszüge, Zweckbestimmung Ruhender Verkehr festgesetzt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, da aufgrund des im Osten angrenzenden P+R Parkplatz Kirberg bereits ein großflächiges Angebot für den ruhenden Verkehr besteht und somit kein weiterer Bedarf besteht. Die Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Außenbereich an dieser Stelle fügt sich städtebaulich in die Umgebung mit Gewerbe und Einzelhandel im Bestand ein, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

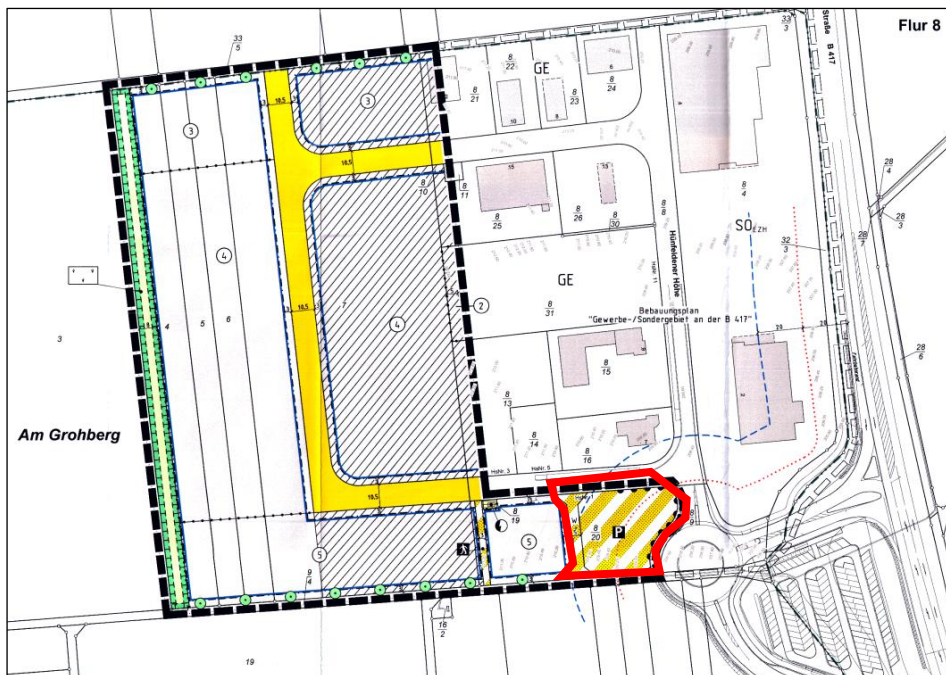
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung aus dem Jahr 2016, der für das Plangebiet eine Fläche für den überörtlichen

Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Zweckbestimmung Ruhender Verkehr sowie einem Wirtschaftsweg im Westen mit 5m Breite festsetzt.

Der westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Bereich wird als Gewerbegebiet, mit einer GRZ=0,8 und einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m als Höhe baulicher Anlagen über Niveau Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Grundstücksmitte, festgesetzt. Der an das Plangebiet nördlich bis westlich angrenzende Bereich wird durch den Ursprungsbebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ von 2009 als Gewerbegebiet im Norden sowie Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Das Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes wurde dabei mit einer GRZ = 0,8 und einer Firsthöhe = 222,5 ü NN ausgewiesen. Für den nordöstlich angrenzenden Einzelhandel wurde eine GRZ = 0,6 und eine Firsthöhe = 222,0 ü NN festgesetzt.

Abb. 9: Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ - 1. Erweiterung



genordet, ohne Maßstab

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Optimierung vorgenommen. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) aus der Umgebungsbebauung abgeleitet. Ergänzend wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt. Zentraler Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Art der baulichen Nutzung von bisher einer Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Zweckbestimmung Ruhender Verkehr in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale. Ergänzend werden Baulinien festgesetzt, so dass die Gebäudeflucht des Bestandes im Westen des Plangebietes aufgegriffen wird.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden 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 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 zu begründen ist. 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 dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung im Innenbereich. Dies erfolgt durch die Anpassung an den tatsächlichen Bedarf und die Entwicklung des Gebiets, sodass sich eine Bäckereifiliale ansiedeln kann. Zudem werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise festgesetzt, sodass sich das Vorhaben in die umgebende Bestandsbebauung städtebaulich integriert. Da es sich mit der Optimierung der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (§ 13a BauGB), wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Innentwicklung hiermit als erfüllt gilt. Ergänzend ist anzuführen, dass das Plangebiet von drei Seiten unmittelbar von Bebauung umgeben ist und somit im Siedlungsgefüge zu verorten ist und die Erschließung bereits gegeben ist. Folglich wird dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a BauGB Rechnung getragen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.07.2024 Bekanntmachung: 18.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	22.09.2025 – 24.10.2025 Bekanntmachung: 18.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Hs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 19.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hünfelden.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da die Bebauungsplanänderung die Optimierung und Weiterentwicklung des planungsrechtlichen Innenbereiches (Maßnahme der Innenentwicklung) zum Ziel hat.

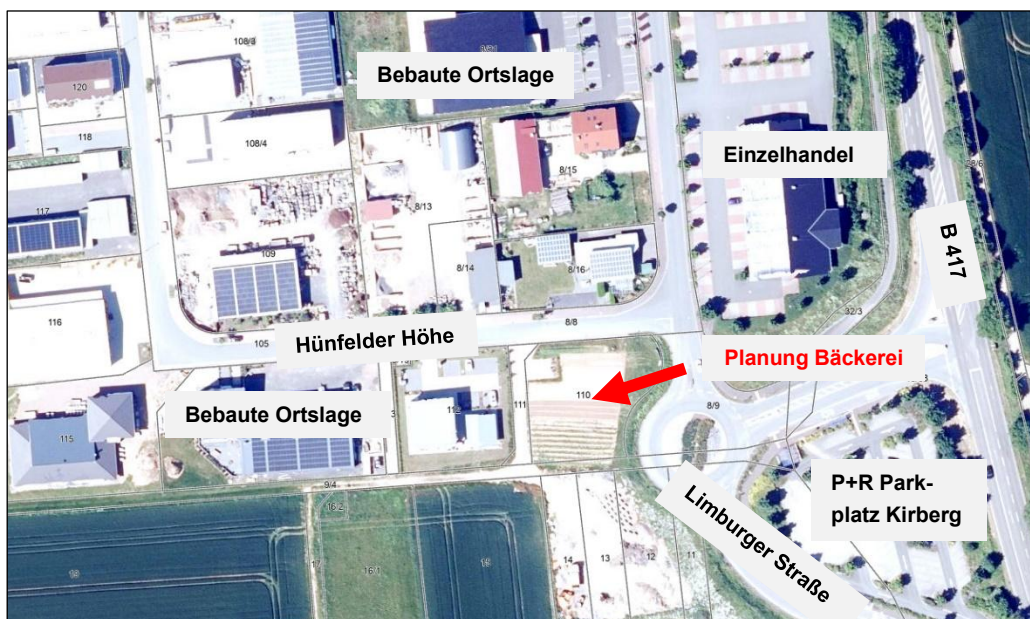
Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte

Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Es sind auch in den letzten Jahren keine vergleichbaren Verfahren nach § 13a BauGB im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden, die zu einer kumulierenden Wirkung führen würden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind (Störfallbetriebe), sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Insgesamt ist kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Abb. 10: Lage des Plangebietes mit umgebenden Nutzungen



Quelle: NaturegViewer (www.natureg.hessen.de; 04/2024), bearbeitet

Insgesamt kann vorliegend das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung herangezogen werden, da das Plangebiet kleinflächig ist und von mehreren Seiten von Bebauung eingerahmt ist. Vorliegend soll eine beplante, aber baulich noch ungenutzte Fläche, im Siedlungsgefüge nutzbar gemacht werden. Zudem ist die Fläche im Bestand bereits erschlossen. Es wird so zu einer beidseitigen Bebauung der vorhandenen Straße beigetragen und das Siedlungsgefüge komplettiert. Durch den zuvor festgesetzten Parkplatz war zudem bereits ein Eingriff in diesem Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

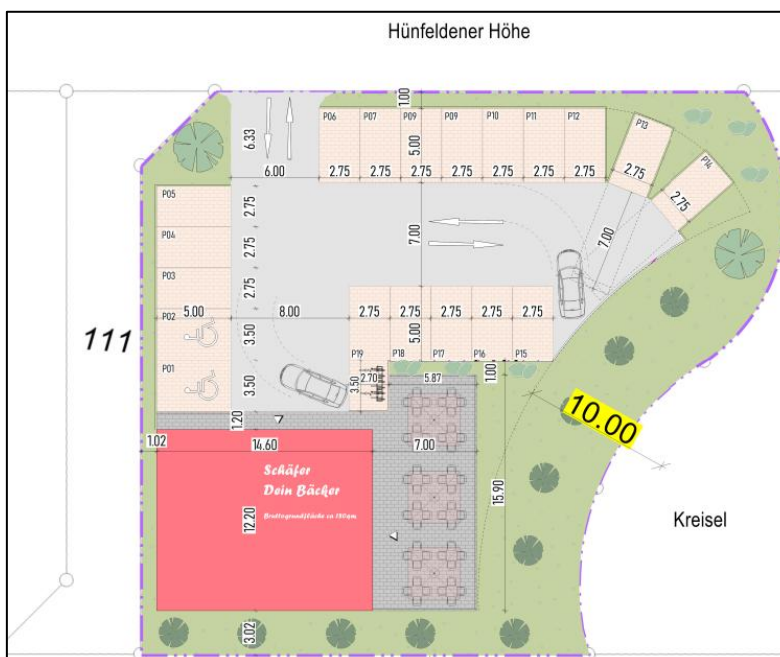
2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplans besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale i.S.d. § 11 BauNVO. Hierdurch erfolgt die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Außenbereich.

Die Erschließung ist im Bestand vorhanden. Das für die Bäckereifiliale vorgesehene Grundstück kann über die Straße *Hünfelder Höhe* angefahren werden.

Abb. 11: Lageplan Projektplanung (Aktueller Stand, unverbindlich)



Quelle: Kramm, Seelbach und Gro Architekten + Ingenieure, 11/2023

Die bestehenden Siedlungsstrukturen in diesem Bereich bieten sich für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die zentral gelegene Straße *Hünfelder Höhe* bereits besteht. Die Festsetzung der Maße zur baulichen Nutzung orientiert sich an dem umgebenden Bestand und den rechtskräftigen Festsetzungen aus den bestehenden Bebauungsplänen. Für die Grundstücksfreiflächen bestehen ausreichend Flächen und Gestaltungsspielraum, so dass die Qualität des Umfelds des Gebietes erhalten und zukunftsfähig verbessert werden kann. Dies wurde in den textlichen Festsetzungen in Form einer Grundstücksfreiflächenregelung sowie dem Ausschluss von Schottergärten berücksichtigt, sodass ein hoher Durchgrünungsanteil gesichert wird. Die in den Bebauungsplan integrierten Gestaltungsvorgaben greifen vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet wird über die vorhandene, voll ausgebaute Straße *Hünfelder Höhe* erschlossen.

Die Limburger Straße bietet eine direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Teil von Kirberg. Zudem befindet sich die Auf- und Abfahrt der Bundesstraße 417 in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich, ebenso wie die Bushaltestelle Hünfelden-Kirberg P & R / B 417, welche von den Buslinien 279, LM-33 und X72 angefahren wird. Das Plangebiet ist somit gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs sowie an örtliche und überörtliche Verbindungsstraßen angebunden. Eine über den Bestand hinausgehende Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Südöstlich werden im Plangebiet die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone ausgehend der freien Strecke dargestellt. In Abstimmung wurde die Bauverbotszone von 20 Metern (i.S.d. § 23 Hessisches Straßengesetz) vorliegend auf 10 Meter reduziert. Die Baubeschränkungszone folgt entsprechend in der Darstellung der Plankarte. Somit kann das Plangebiet effektiv ausgenutzt werden.

Die westliche Wegeparzelle im Plangebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ – 1. Erweiterung als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Zur Erschließung der südlichen Flächen wird der Weg in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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 zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ - 1. Erweiterung werden im Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches durch die vorliegende 5. Änderung aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale fest. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen, dem entspricht die Festsetzung der Zweckbestimmung Bäckereifiliale.

Durch textliche Festsetzung wird eine Bäckereifiliale mit Café und einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² festgesetzt. Ergänzend sind Stellplätze mit Zufahrten, Terrasse mit Außenbestuhlung sowie Nebenanlagen (bspw. Werbeanlagen, Fahnenmaste, Trafostationen) zulässig.

Um die geplante Bäckereifiliale mit Außenbereich zu realisieren, in Kombination mit dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes begründbar. Ergänzend zur Bäckereifiliale werden die begleitenden Nutzungen wie beispielsweise ein Außenbereich mit Bestuhlung zugelassen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenze festgesetzt.

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 Geschossigkeit im Plangebiet.

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Zuzüglich der möglichen Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist folglich maximal eine Gesamt-GRZ = 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 möglich.

Die Festsetzungen entsprechen der bestehenden Umgebungsbebauung. Für die westlich angrenzenden Gewerbeflächen setzt der entsprechende Bebauungsplan eine GRZ=0,8 fest, sodass das Maß der baulichen Nutzung vorliegend dahinter zurückbleibt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht einen städtebaulich geordneten Übergang der bestehenden Umgebungsbebauung hin zum südlich angrenzenden Außenbereich und erfolgt im Kontext der Grundflächenzahl mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

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.

In der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Geltungsbereich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1** im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale festgesetzt, sodass eine angemessene Höhenentwicklung hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung erzielt werden kann. Die Festsetzung ermöglicht einen städtebaulich geordneten Übergang der bestehenden Umgebungsbebauung hin zum südlich angrenzenden Außenbereich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen über die Bauweise werden nicht getroffen. Die Bauweise geht aus der überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung hervor. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Baugrenzen, über welche hinaus mit Hauptgebäuden prinzipiell nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt jeweils die engere Festsetzung. Das Festsetzen der Baugrenzen dient dazu, bestimmte Bereiche im Plangebiet von Bebauung freizuhalten und somit eine Homogenität der Baukörper, auch im Kontext der näheren Umgebung, zu erzeugen. In der vorliegenden Planung wird dies erreicht, indem die Gebäude innerhalb der Baugrenzen weitestgehend frei platziert werden können. Die hier ausgewiesenen Baugrenzen begründen sich in der Orientierung an der örtlichen Bestandsituation. Die vorhandenen Gebäude und Baufluchten werden aufgegriffen und gesichert.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen (wie bspw. Werbepylonen und Fahnenmaste) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme: In der 10m breiten Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zulässig. Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch die o.g. Festsetzungen eine gewisse Flexibilität der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden kann.

4.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Staudenflur

Gemäß Plankarte wird am östlichen Gebietsrand eine Grünfläche festgesetzt. Dies betrifft den Bereich innerhalb der Bauverbotszone, welcher ohnehin nicht bebaut werden darf. Gemäß der Zweckbestimmung ist eine Staudenflur zu entwickeln, sodass der Bereich durchgrünt und ökologisch aufgewertet werden kann. Auf der privaten Grünfläche ist eine mehrjährige, artenreiche Staudenflur aus standortgerechten, trockenheitsresistenten und heimischen Wildpflanzenarten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden. Die Pflege der Fläche erfolgt durch eine zweimal jährliche Mahd im Frühjahr (März/April) oder Herbst (September/Okttober). Das Mahdgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

4.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (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. Das eingriffsminimierende Vorgehen bezweckt zum einen den schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Es wird festgelegt, dass PKW-Stellplätze und Gehwege beispielsweise mit Rasengittersteinen, weitfüggigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Hierdurch wird zur Versickerung im Plangebiet und damit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen.

Ergänzend werden wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Dies dient der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und darüber hinaus dem innerörtlichen Lokalklima sowie der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Hierdurch kann die natürliche Bodenfunktion und Versickerung weitestgehend erhalten bleiben und der Eingriff minimiert werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 2). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Durch diese Festsetzung wird das Plangebiet eingegrünt. Durch die Anpflanzung von Bäumen an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze findet eine optische und ökologische Aufwertung statt. Hierdurch wird der Grünanteil im Plangebiet gesteigert.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch diese Festsetzung wird ebenfalls zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Gestaltung der Werbeanlagen sowie für die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. sich harmonisch einfügen.

5.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Durch die Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen im näheren Umfeld vermieden werden, hierfür ist insbesondere auf die östlich verlaufende Landesstraße zu verweisen.

5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Es gilt ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenempfehlung). Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.¹

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes trotz der durchzuführenden Nachverdichtung auf dem Grundstück sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird in der Bebauungsplankarte ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten dargestellt. Ausgehend des dortigen Kreisverkehrs erfolgt keine verkehrliche Anbindung. Das Plangebiet wird nordwestlich über die Straße *Hünfelder Höhe* erschlossen. Dies ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

¹ Rechenbeispiel für ein Grundstück von bspw. 500 Quadratmetern: Durch die vorliegend festgesetzte GRZ=0,6 dürften (500 m² x 0,6=300 m²) 300 m² bebaut werden. Zuzüglich der Überschreitung für Nebenanlagen, Wege etc. bis zur Kappungsgrenze von insg. 0,8 dürfen vorliegend (500 m² x 0,8=400 m²) 400 m² für Bebauung, Wege, Nebenanlagen etc. in Anspruch genommen werden. Die verbleibenden 100 m² (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II, hier 500 m² x 0,2=100 m²) sind gemäß der Festsetzung naturnah zu gestalten. Davon sind wiederum 30% (100m² x 30%= 30 m² zu bepflanzen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

7.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurden Mitte Oktober 2024 und Ende Mai Geländebegehungen durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Kirberg der Gemeinde Hünfelden. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 311.21 „Kirberger Hügelland“ (Haupteinheit 311 „Limburger Becken“) im „Gießen-Koblenzer Lahntal“.

Das Plangebiet umfasst vorwiegend eine Ackerfläche, mageres Grünland sowie Ruderalvegetation und eine teilweise geschotterte Fläche sowie versiegelte Flächen in Form von Straßenverkehrsflächen.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die asphaltierte Straßenverkehrsfläche Hünfelder Höhe in Ost-West-Richtung, die beidseits (südlich und nördlich) von einem gepflasterten Gehweg gesäumt wird. In einem Pflanzbeet im Bereich des nördlichen Pflaster steht ein einzelner Ahorn. Südlich der Straßenverkehrsfläche schließt überwiegend eine Ackerfläche, die zum Aufnahmezeitpunkt als Anbaufläche für Schnittblumen (Gladiolen und Sonnenblumen) genutzt wurde, an. Diese weist zahlreiche Ackerbeikräuter auf. Der östliche Bereich des Plangebietes, der an eine außerhalb des Plangebietes gelegene Straßenverkehrsfläche (Kreisel) anschließt, ist von Verkehrsbegleitgrün mit zahlreichen Magerkeitszeigern und einer Blüheinsaat geprägt. Im südlichen Randbereich wurde Ruderalvegetation erfasst. Im östlichen Randbereich verläuft ein geschotterter Weg.

Im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns wurden folgende Arten erfasst, darunter zahlreiche Magerkeitszeiger:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre

<i>Galium mollugo</i> agg.	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Gewöhnlicher Hornklee
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Futter-Esparsette
<i>Pilosella</i> spec.	Mausohrhabichtskraut
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia</i> spec.	Wicke

Die ruderale Vegetation wies folgende Arten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Setaria pumila</i>	Rote Borstenhirse
<i>Persicaria</i> spec.	Knöterich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Rumex</i> spec.	Ampfer
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänse-distel
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille
<i>Tussilago farfara</i>	Huflattich
<i>Vicia</i> spec.	Wicke

Auf der Ackerfläche konnten zwischen den angepflanzten Schnittblumen folgende Arten festgestellt werden:

Art	Deutscher Name
<i>Amaranthus</i> spec.	Fuchsschwanz
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel

<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Hühnerhirse
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Euphorbia helioscopia</i>	Sonnenwend-Wolfsmilch
<i>Fumaria officinalis</i>	Gewöhnlicher Erdrauch
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Behaartes Franzosenkraut
<i>Lamium amplexicaule</i>	Stängelumfassende Taubnessel
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Mercurialis annua</i>	Einjähriges Bingelkraut
<i>Persicaria spec.</i>	Knöterich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Solanum nigrum</i>	Schwarzer Nachtschatten
<i>Thlaspi arvense</i>	Acker-Hellerkraut



Abb. 12: Grünland innerhalb des Plangebietes
(eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 13: Schnittblumen innerhalb des Plangebietes
(eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 14: Ruderalvegetation innerhalb Plangebietes
(eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 15: Schotterfläche, Verkehrsbegleitgrün
und asphaltierte Straße innerhalb des Plangebietes
(eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 16: Echtes Labkraut (Margerite) im Bereich der Grünfläche innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 10/2024)



Abb. 17: Wiesen-Flockenblume (Margerite) im Bereich der Grünfläche innerhalb des Plangebietes (eigene Aufnahme, 10/2024)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere und teilweise eine erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Fläche, Schotterfläche, Pflaster), mittlerer (Acker mit Ackerkräutern, Ruderalvegetation, Laubbaum) und erhöhter (Verkehrsbegleitgrün mit zahlreichen Margeritezeigern und Blüheinsaat) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Bei Umsetzung der Planung findet der größte Eingriff im Bereich der Ackerfläche statt. Im Bereich des wertvollen Verkehrsbegleitgrüns wird bei Umsetzung der vorliegenden Planung eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Staudenflur“ sowie die Anpflanzung von drei Laubbäumen festgesetzt. Dadurch kann das naturschutzfachlich wertvolle Verkehrsbegleitgrün größtenteils erhalten bleiben. In der Zusammenschau ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als Mittel zu bewerten.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung aus dem Jahr 2016, der für den Bereich des Plangebietes eine Öffentliche Parkfläche (Park & Ride) sowie einem Wirtschaftsweg im Westen festsetzt. Bei Umsetzung der Planung bleiben der Wirtschaftsweg im Westen sowie die Straßenverkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes erhalten. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ausgewiesene Parkfläche wird überwiegend versiegelt (Bebauung, Stellplätze) werden. Zur Eingriffsminimierung wird bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes im südlichen Randbereich des Plangebietes die Anpflanzung von drei Laubbäumen und im östlichen Randbereich eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Staudenflur“ sowie die Anpflanzung von drei Laubbäumen festgesetzt.

7.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Hinweise

- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

7.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.021 m². Die Böden des Plangebietes werden den Böden aus mächtigem Löss zugeordnet (Bodeneinheit: Parabraunerden, teilweise erodiert). Für das

Plangebiet ist im BodenViewer Hessen keine Bodenart angegeben. Südlich des Plangebietes ist Lehm die vorherrschende Bodenart.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt jedoch im BodenViewer Hessen keine Bodenfunktionsbewertung vor. Die das Plangebiet umgebenden Böden wurden mit einem sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (Abb. 18). Dabei wurden im Einzelnen das Ertragspotential als sehr hoch und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen als hoch bewertet. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen keine Acker-/ Grünlandzahl verzeichnet. Die Böden im Umfeld zum Plangebiet wurden überwiegend mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 70 bis ≤ 90 bewertet. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Böden des Plangebietes ebenfalls um hochwertige, ertragreiche Böden handelt.

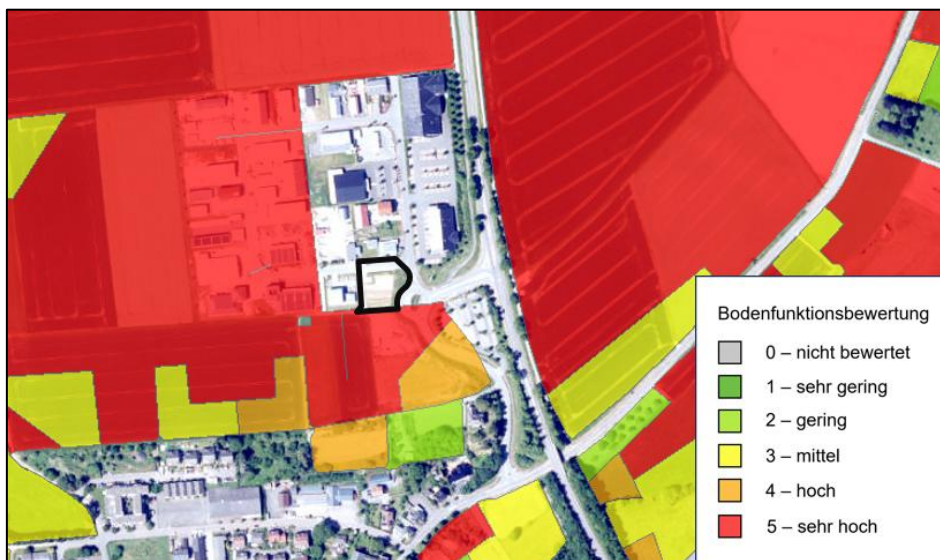


Abb. 18: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 01/2025, eigene Bearbeitung).

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Die Böden innerhalb des Plangebietes werden mit einem K-Faktor von $> 0,4$ bis $0,5$ bewertet und weisen demnach eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Gemäß Erosionsatlas weisen die Böden innerhalb des Plangebietes eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf (Abb. 19).

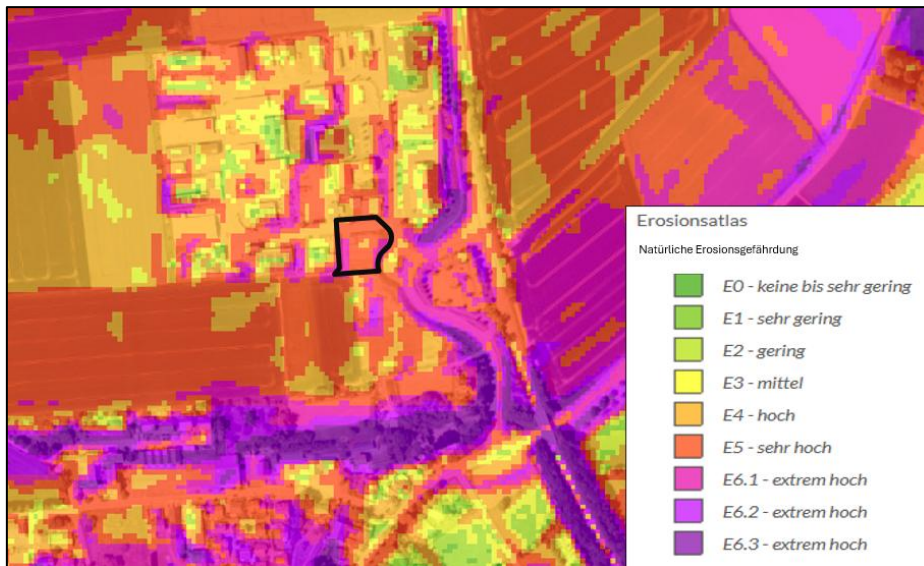


Abb. 19: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 01/2025 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Acker, Grünfläche, Straßenverkehrsfläche) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben. Bei Durchführung der Planung kommt es im Großteil des Plangebietes zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Der Gemeinde Hünfelden liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor. 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 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Pkw-Stellplätze und Gehwege sind beispielsweise mit Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.
- Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

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

Eingriffsbewertung

Die Böden im Plangebiet besitzen aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Durch die vorliegende Planung entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich bei einer Bebauung auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu weitreichenden Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Zudem ist der Boden im Umfeld des Plangebietes und dementsprechend potentiell im Plangebiet mit einer Acker-/ Grünlandzahl von > 70 bis ≤ 90 als besonders ertragreich anzusprechen und folglich für die Landwirtschaft von Bedeutung. Die vorwiegend extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Insgesamt ist die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden aufgrund der flächenmäßig geringen Ausdehnung des Vorhabens als Mittel zu bewerten.

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebietes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung aus dem Jahr 2016 liegt, der für den Bereich des Plangebietes eine Öffentliche Parkfläche (Park & Ride) sowie einem Wirtschaftsweg im Westen festsetzt. Durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits umfassende Versiegelungen im Plangebiet zulässig. Daher entsteht durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Mehreingriff.

7.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden potenziell Neuversiegelungen im Bereich der bislang unbebauten Freiflächen des Plangebietes vorbereitet. Die im Zuge der Planung vorgesehene Versiegelung hat grundsätzlich einen negativen Einfluss auf den Wasserhaushalt. Insbesondere die Infiltration und Grundwasserneubildung wird in dem Bereich des Plangebiets gestört. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser jedoch aufgrund der flächenmäßig geringen Ausdehnung des Vorhabens ein geringes Konfliktpotenzial. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung und zur wasserdurchlässigen Bauweise von Nebenanlagen wirken sich eingriffsminimierend aus. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebietes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung aus dem Jahr 2016 liegt, der für den Bereich des Plangebietes eine Öffentliche Parkfläche (Park & Ride) sowie einem Wirtschaftsweg im Westen festsetzt. Durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits umfassende Versiegelungen im Plangebiet zulässig. Daher entsteht durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Mehreingriff.

7.6 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die das Plangebiet umgebende Gewerbefläche des Ortsteils Kirberg. Die südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die überwiegend unbebauten Freiflächen innerhalb des Plangebiet selbst bilden Klimatische Ausgleichsflächen. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend von Westen und Osten ins Gewerbegebiet von Kirberg. Durch die geringe Flächengröße des Plangebietes stellt dieses nur in geringem Maße eine Entstehungsquelle für Kaltluft dar. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden, großflächigen Versiegelung im Osten, Norden und Westen und der planaren Ebene können sich keine für das Gewerbegebiet relevanten Kaltluftströme entwickeln (Abb. 20).

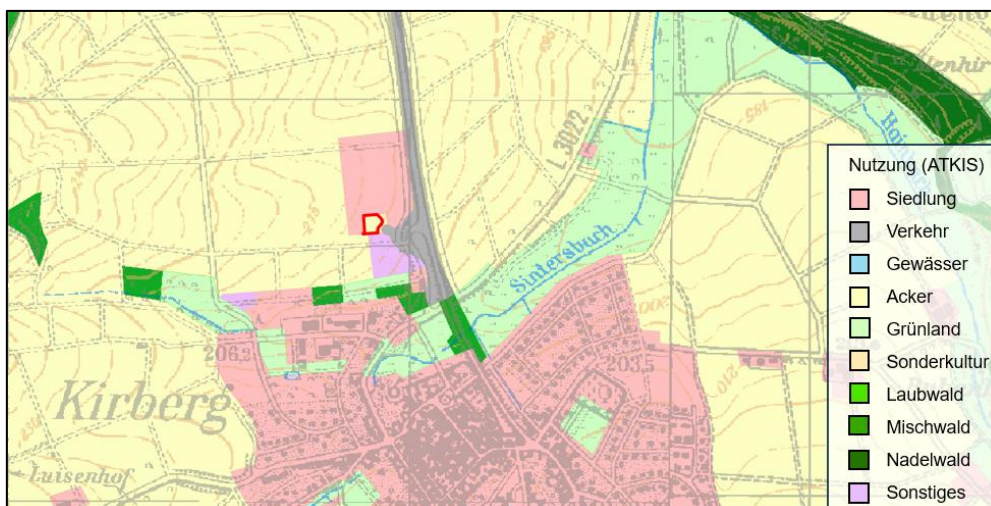


Abb. 20: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: Gruschu Hessen, Zugriffsdatum: 01/2025, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhtes Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (Abb. 21).



Abb. 21: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2024, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung des Vorhabens bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung am südlichen Rand des Gewerbegebietes des Ortsteils Kirberg wird der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft grundsätzlich nicht entgegenstehen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein erhöhtes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht.

Die geplante Bebauung und Nutzung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

7.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen verzeichnet. Auch im Rahmen der Geländebegehung konnten keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden. Südlich grenzt eine Kompensationsfläche (Maßnahmen-Nr. 19791) der Maßnahmenart „Grünland Neueinsaat“ an das Plangebiet. Bei der Geländebegehung konnte in diesem Bereich eine Baustelle festgestellt werden. Westlich des Plangebietes liegen gemäß NaturegViewer Flächen zur Anpflanzung und Grünlandextensivierung (Abb. 22). Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung (2016) weist westlich des Plangebietes eine Anpflanzung von Laubbäumen sowie eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland mit Wildobstbaumreihe“ aus (Abb. 23)

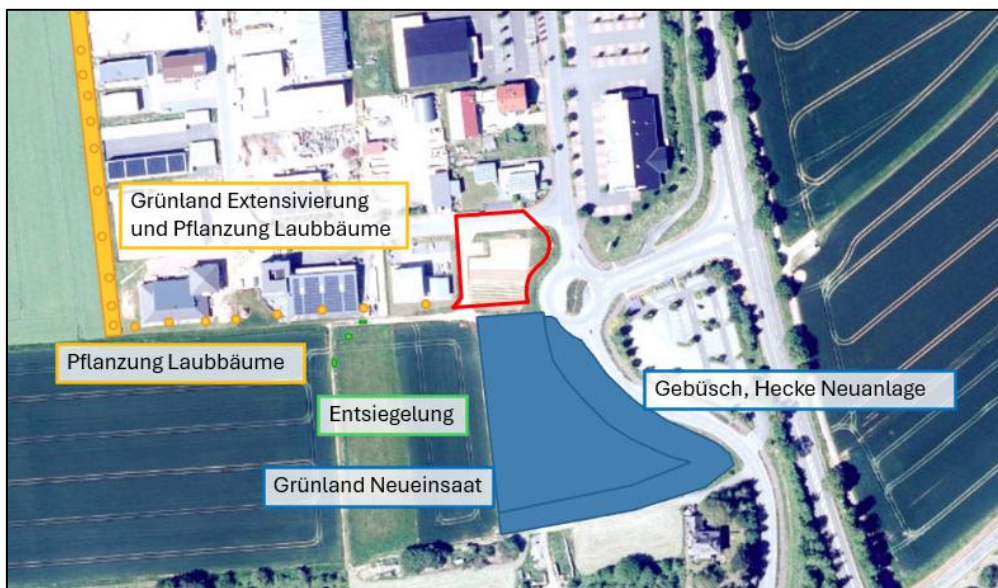


Abb. 22: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den im NaturegViewer Hessen verzeichneten nächstgelegenen Kompensationsmaßnahmen. (Quelle: NaturegViewer Hessen, abgerufen am 01/2025, eigene Bearbeitung)



Abb. 23: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbe-/ Sondergebiet an der B 417“ 1. Erweiterung (2016) und die Lage von Kompensationsmaßnahmen, Plangebiet = rot umrandet (bearbeitet)

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt. Während der Bauphase gilt zu berücksichtigen, dass die südlich des Plangebietes gelegene Kompensationsfläche (Maßnahmen-Nr. 19791, Maßnahmenart: Grünland Neueinsaat) nicht beeinträchtigt wird.

7.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines noch grenzt es an ein Natura 2000-Gebiet oder sonstiges Schutzgebiet. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Wald östlich Ohren“ und befindet sich in rd. 3,8 km südöstlicher Entfernung zum Plangebiet.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Planung keine Natura 2000-Gebiete noch sonstige Schutzgebiete beeinträchtigt.

7.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Erweiterung des Gewerbegebietes von Kirberg. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

7.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Wohnen

An das Plangebiet schließt Gewerbegebiet an. Durch den Bebauungsplan wird eine geringe Erweiterung dieser Gewerbenutzung vorbereitet. Da im näheren Umfeld des Plangebietes keine Wohnnutzung vorhanden ist, sind keine Konflikte zu erwarten.

Immissionen

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 so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG aufgrund des gewerblich vorgeprägten städtebaulichen Kontextes entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen und bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Zudem sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

7.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

7.12 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

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

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine Bäckereifiliale. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Es wird an dieser Stelle von keiner erheblichen Steigerung des Wasserbedarfes ausgegangen.

Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße *Hünfelder Höhe* erschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden können.

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 nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage 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.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

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

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Hochwasserschutzmaßnahmen bekannt bzw. vorgesehen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

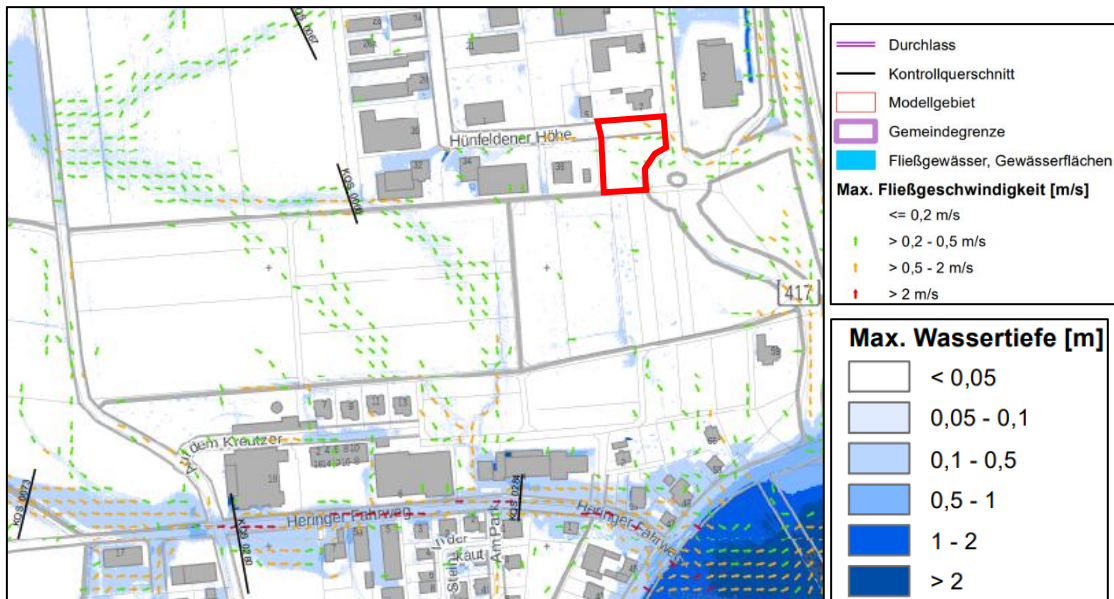
Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Für die Gemeinde Hünfelden wurde 2023 ein Projekt zum Starkregenrisikomanagement durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden Starkregengefahrenkarten als Ergebnis einer 2D hydraulischen Starkregen-Simulation erstellt. Der Ausschnitt für das vorliegende Plangebiet wird nachfolgend dargestellt.



Quelle: Starkregenrisikomanagement Hünfelden (2023), Hydrate

Bei einem außergewöhnlichen Ereignis wird für das Plangebiet keine einstauende Wassertiefe dargestellt. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung ist auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Die angegebenen Fließrichtungen können in das Bebauungskonzept sowie die Grundstücksmodellierung und Freiflächenplanung eingestellt werden.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Hünfelden liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

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

10. Kampfmittel

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

11. Immissionsschutz

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

Zentraler Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Art der baulichen Nutzung von bisher einer öffentlichen Parkplatzfläche in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale. Dies erfolgt in Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bedarf und die bestehenden vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs. Mit der geplanten Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO im Kontext der umgebenden Gewerbebebauung sowie dem Einzelhandel wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

12. Denkmalschutz

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

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2.021 m²
Fläche Sondergebiet, Zweckbestimmung Bäckereifiliale	1.279 m ²
Verkehrsfläche	642 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	99 m ²

Planstand: 20.08.2025

Projektnummer: 24-2809

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AHK/ SRL)

S. Will (M. Sc. Stadt- und Raumplanung)

M. Caetano (B. Sc. Stadt- und Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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