

Gemeinde Langgöns, Ortsteil Oberkleen

Begründung

Bebauungsplan

„Östlich der Bahnstraße“

Entwurf

Planstand: 20.10.2025

Projektnummer: 25-2983

Projektleitung: Böttger / Adler

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 und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	6
1.6 Verfahrensart und -stand.....	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
3. Inhalt und Festsetzungen.....	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Verkehrsflächen	12
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
4.2 Werbeanlagen.....	14
4.3 Einfriedungen	14
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	15
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
6.1 Überschwemmungsgebiete	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	17
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen.....	18
6.4 Abwasserbeseitigung	19
6.5 Abflussregelung	20
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	20
8. Kampfmittel	20
9. Immissionsschutz	21
10. Denkmalschutz.....	22
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22

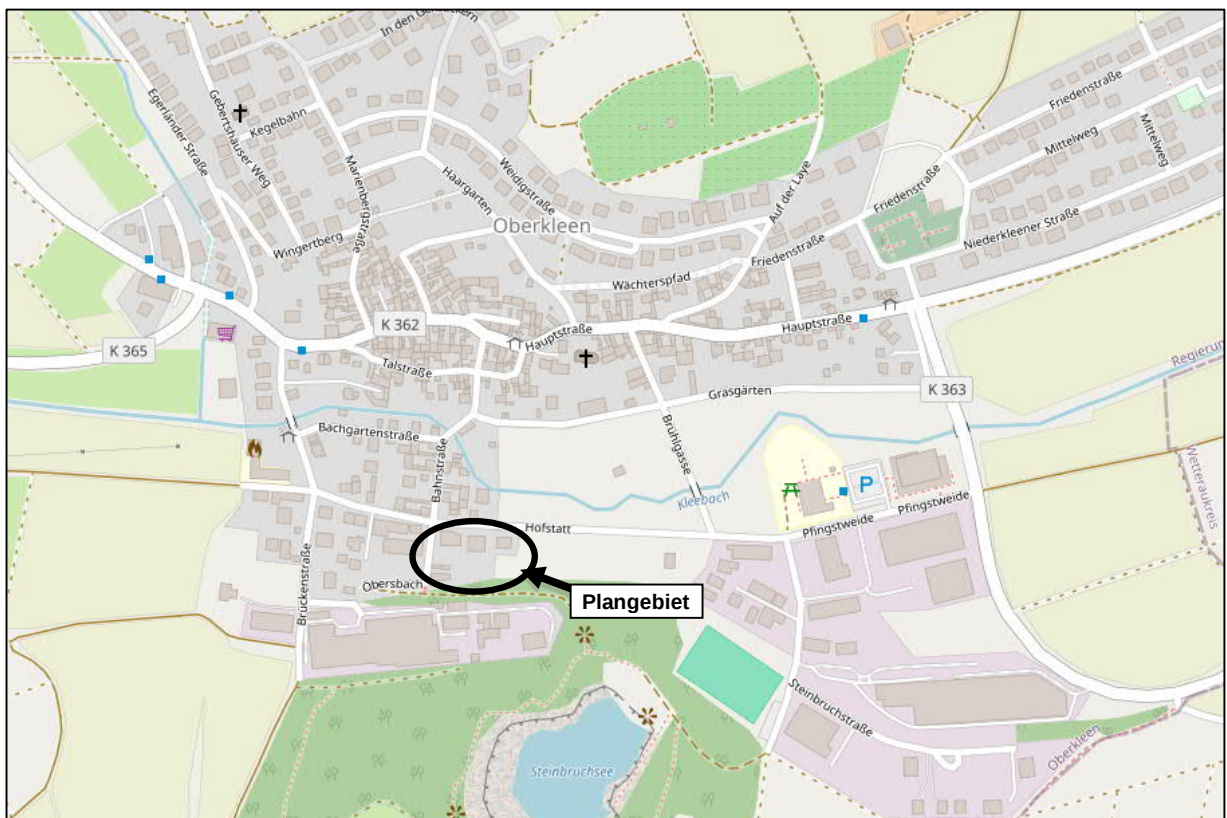
12. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	22
13. Bodenordnung.....	24
14. Flächenbilanz	24
15. Anlagen und Gutachten	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Langgöns ist im Ortsteil Oberkleen, südlich der Straße Hofstatt, im Bereich eines bislang überwiegend als Lagerplatz mit zugehörigen Gebäuden und baulichen Anlagen genutzten und aus mehreren Flurstücken bestehenden Baugrundstückes innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung vorgesehen. In diesem Bereich ist die Errichtung von Wohnbebauung mit ergänzenden nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung geplant. Der Bereich des Baugrundstückes liegt im Geltungsbereich eines annähernd die gesamte Ortslage umfassenden Bebauungsplanes von 1964, der im Bereich des Lagerplatzes bislang Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 und unmittelbar nördlich davon Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der Bebauungsplan von 1964 teilräumlich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden. Zur Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit werden zudem die unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Zwar sind diese Flächen bislang als Dorfgebiet ausgewiesen, eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich findet jedoch nicht statt. Darüber hinaus werden im Süden Teilabschnitte der Wegeparzelle des inzwischen funktionslos gewordenen Wirtschaftswegs des seit längerer Zeit nicht mehr traszierten Bahndamms in den Geltungsbereich einbezogen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Bahnstraße“ sollen demnach vor allem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer städtebaulichen Nachverdichtung mit einer das nähere Umfeld ergänzenden gemischten Nutzung geschaffen werden, jedoch dient der Bebauungsplan ebenfalls der Anpassung der Festsetzungen an die bereits gegenwärtigen Nutzungen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2025), bearbeitet

Entsprechend der geplanten und bereits vorhandenen Nutzungen ist das Planziel des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberkleen, Flur 1, die Flurstücke 106/1 teilweise, 111/1, 113/3, 114/5, 114/6, 115, 116, 116/1, 116/2 und 117 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 0,7 ha (6.823 m²). Hiervon entfallen rd. 0,6 ha (5.800 m²) auf das Mischgebiet. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Hofstatt, Wohnnutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 (Verkehrsflächen) und des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Dorfgebiet § 5 BauNVO₁₉₉₀)
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet und Sportanlage Brühl, Pfingstweide und Brunkel“ von 1994 (Öffentliche Grünfläche)
- Süden: Gehölzflächen des Böschungsbereiches des nicht mehr trassierten Bahndamms sowie die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 (Gewerbegebiet § 8 BauNVO₁₉₆₂) und des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“)
- Westen: Gemischte Nutzungen sowie Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 (Dorfgebiet § 5 BauNVO₁₉₉₀)

Das Plangebiet umfasst entlang der Straße Hofstatt drei Grundstücke mit gemischten Nutzungen, im südlichen Bereich eine Lagerfläche mit Unterständen und kleineren Gebäuden und Teilflächen der angrenzenden Gehölzgruppen sowie im Westen ein Teilabschnitt der Bahnstraße und im Osten einen Grasweg. Zudem umfasst das Plangebiet im Süden Teilabschnitte einer Wegeparzelle.

Bereich des Plangebietes





Eigene Aufnahmen (03 & 04/2025)

Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände von etwa 233 m über NHN im Norden auf rund 238 m über NHN im Süden an, wodurch sich ein deutliches Gefälle in nördlicher Richtung ergibt. Darüber hinaus liegt das Gelände im südlichen Bereich des Plangebietes rund 4 m unterhalb der Höhenlage der ehemaligen Bahntrasse. Dies zeigt sich auch am ausgeprägten Böschungsbereich des ehemaligen Bahndamms, der im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

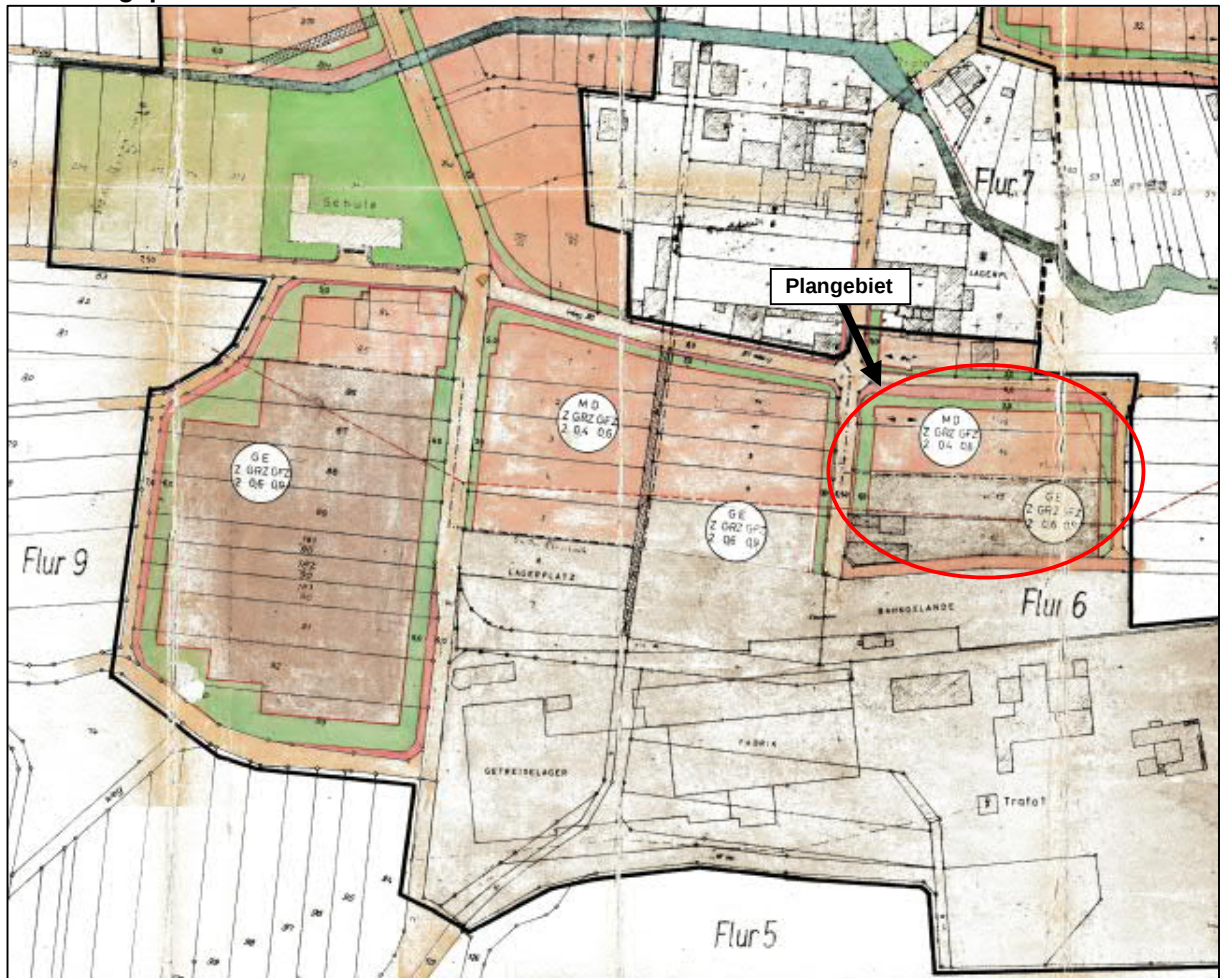
Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langgöns stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes demnach nicht entgegen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen **Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964**, der im Umfeld des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 und Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO₁₉₆₂ sowie Verkehrsflächen festsetzt. Für den Bereich der Baugrundstücke wird im südlichen Bereich bislang Gewerbegebiet und nördlichen Bereich Dorfgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebietes für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ sowie eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,9$ und für das Dorfgebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ sowie eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,6$ fest. Zudem ist für beide Baugebiete einheitlich die maximale Zahl der Vollgeschosse von $Z = II$ und eine offene Bauweise festgesetzt. Die Mindestgröße der Bauplätze ist auf 500 m² festgelegt. Schließlich wird für das Dorfgebiet zeichnerisch festgesetzt, dass die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zu der Straße Hofstatt auszurichten ist.

Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Östlich der Bahnstraße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche 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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht 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. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 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, 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.09.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Gemeinde Langgöns.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des geschlossenen Bebauungszusammenhangs des Orts- teils Oberkleen. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt über die Bahn- straße und die Straße Hofstatt, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowohl die umliegen- den überörtlichen Verkehrswege als auch die nächstgelegenen Ortsteile erreicht werden. Eine überört- liche **Anbindung** erfolgt insbesondere über die östlich der Ortslage gelegene Bundesstraße B 3. Das Plangebiet ist aufgrund der integrierten Lage auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege er- reichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr ange bun- den. Darüber hinaus erstreckt sich das Plangebiet im südlichen Bereich über Teilflächen einer Wege- parzelle eines mittlerweile funktionslosen Wirtschaftswegs, welcher entlang des angrenzenden, seit län- gerer Zeit nicht mehr trassierten Bahndamms verläuft.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die so- zialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künf- tigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende so- zialgerechte 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 städtebauli- che Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausfüh- rung 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1964 setzt gegenwärtig für den nördlichen Bereich des Plangebietes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO i.d.F. von 1962 und für den südlichen Bereich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.d.F. von 1962 fest. Der vorliegende Bebauungsplan setzt entsprechend der im Bereich des Plangebietes bestehenden und vorgesehenen Nutzungen nunmehr Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus sogenannte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** und **Vergnügungsstätten** sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes nicht verträglich untergebracht werden können.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie aller Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen.

Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

3.2 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 vorliegend die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

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 Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Diese entspricht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 für das bestehenden Gewerbegebiets und entspricht zugleich dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, ohne dabei eine übermäßige Versiegelung des Bodens zuzulassen oder die vorhandene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Ortsbild in Oberkleen durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großformatiger baulicher Anlagen erheblich zu beeinträchtigen.

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 regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden.

Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,2**. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei überwiegend der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung entspricht dabei den Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete. Der Bebauungsplan ermöglicht damit eine Bebauung im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche, die gleichwohl dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Auch hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1962 waren die Flächen von im Dachraum oder im Keller zulässigen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich besser ausgenutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet, entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1964, die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Geschossen, die nicht unter die Vollgeschossdefinition der HBO fallen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung im Wesentlichen an der bestehenden Bebauung orientiert und hinsichtlich der Lage des Plangebietes auch zukünftig verträglich dimensioniert ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt, entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes der Gemeinde Oberkleen von 1964 und der Bestandsbebauung, eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans orientieren sich die Baugrenzen größtenteils an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1964. Dabei wird auch die Lage der bestehenden Hauptgebäude entlang der Straße Hofstatt berücksichtigt, um die bestehende Bebauungsstruktur harmonisch einzubinden. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 1964 werden im Bebauungsplan im Bereich der Straßenparzelle der Bahnstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Die Wegeparzelle im Osten des Plangebietes wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** bauplanungsrechtlich gesichert.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der aus naturschutzfachlicher Sicht sensiblen Lage des Plangebietes im Nahbereich zu den Gehölzflächen im Süden des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass im Mischgebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von nicht mehr als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird neben gestalterischen ausdrücklich auch stadökologischen Aspekten Rechnung getragen.

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Dächern mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die **Außenbeleuchtung**, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. 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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer möglichst einheitlichen Gestaltung von Gebäuden im Plangebiet sowie in der Umgebung wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 25°, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind jeweils abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zu den Gehölzflächen wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene **Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der natürlichen Geländefläche in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Einfriedungen ist ein **Mindestbodenabstand** von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung der Freiflächen gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 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 Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Freilanduntersuchungen erfolgten zu den Brutvögeln, den Fledermäusen sowie den Reptilien. Während der Begehungen wurde zudem auf andere, ggf. planungsbedeutsame Arten geachtet. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Girlitz, Grünfink und Heckenbraunelle hervorgegangen. Fledermäuse queren den Geltungsbereich nur transferfliegend, gelegentlich auch nahrungssuchend. Hinweise auf Quartierfunktionen im Plangebiet ergaben sich hingegen nicht. Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die Heckenbraunelle nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Hierbei sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Erhalt von Gehölzen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches
- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Bei Neubauten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen umzusetzen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und damit nicht statthaft.
- Bei einer Baufeldfreimachung im Bereich der Lagerflächen sind Abrissmaßnahmen an Gebäuden möglichst außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase (01.10. bis 28./29.02.) zu legen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine artenschutzfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass keine Brutvögel getötet werden können.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befindet sich nördlich der Straße Hofstatt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Kleebachs.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der künftige Bedarf an Trinkwasser jedoch noch nicht abschließend benannt werden.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand oder erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich der Bahnstraße. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Hausanschlüsse) sind entweder Bestand oder werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bereich des Plangebietes ist darüber hinaus bereits gegenwärtig fast vollständig versiegelt.

Der Bebauungsplan enthält gleichwohl Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist bereits Bestand oder erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Bahnstraße, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah 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. Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Langgöns in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen bei Neuerrichtung, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Hauslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19649 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie Festsetzungen der angrenzenden rechtswirksamen Bebauungspläne kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Hierzu kann ausgeführt werden, dass der Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964 sowie der Änderungs- und Ergänzungsplan zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 nördlich der Straße Hofstatt und westlich der Bahnstraße Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festsetzen. Der Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet und Sportanlage Brühl, Pfingstweide und Brunkel“ von 1994 weist die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen aus und schreibt hier überlagernd die Ansaat einer Blumenwiese auf kalkhaltigem Boden vor. Schließlich setzt der Änderungs- und Ergänzungsplan zu den Bebauungsplänen "Ortslage Oberkleen" und "Innerortslage" von 2002 südwestlich des Plangebietes Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ und der Bebauungsplan der Gemeinde Oberkleen von 1964 setzt südöstlich sowie weiter südlich des Plangebietes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.d.F. von 1962 fest. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des geschlossenen Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Oberkleen und grenzt an die bestehenden gemischten Nutzungen mit zum Teil landwirtschaftlich geprägten Wohnnutzungen an. Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebietes zunächst der ehemalige Bahndamm, der beidseitig mit Gehölzen gesäumt wird. Südlich des ehemaligen Bahndamms schließt sich daraufhin ein Gewerbebetrieb innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes an. Im Hinblick auf die von dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb ausgehenden bzw. zulässigen Gewerbe-lärmeinträge in das Plangebiet und der vorgesehenen Umwidmung der südlichen Flächen des Plangebietes von Gewerbegebiet in Mischgebiet ist hervorzuheben, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung städtebaulicher Entwicklungsflächen in unmittelbarer Nähe zu den relevanten Emissionsquellen handelt. Vielmehr erfolgt eine bestandsorientierte Überplanung bestehender Bebauung und Nutzungen, die auf eine städtebaulich geordnete Fortentwicklung des Ortsteils abzielt. Bereits durch den Änderungs- und Ergänzungsplan zu den Bebauungsplänen „Ortslage Oberkleen“ und „Innerortslage“ aus dem Jahr 2002 wurden Flächen westlich und südlich des Plangebietes von Gewerbegebiet in Dorfgebiet sowie in öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“ umgewidmet, sodass im Zuge der vorliegenden Planung kein neuer schutzbedürftiger Immissionsort geschaffen wird, der räumlich näher an die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen und die ausgeübte gewerbliche Nutzung rückt. Demnach wird durch die vorliegende Planung kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder ein bestehender Konflikt verschärft und es erfolgt auch keine Einschränkung angrenzender gewerblicher Nutzungen.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

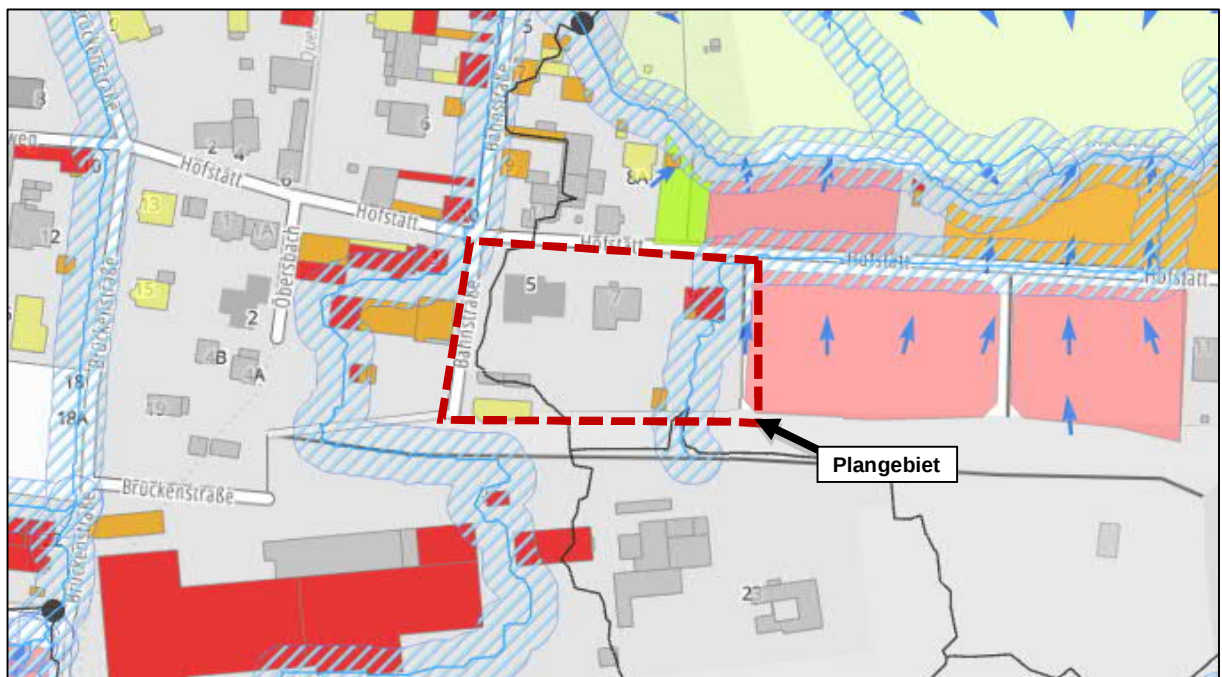
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt der Klimaanpassung in die Planung einbezogen und es wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schotterflächen zur Gestaltung der Freiflächen sowie weiteren Vorgaben zur Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden für die Neuerrichtung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten, nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene gesunde Baumbestand erhalten bleiben soll. Im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der bereits bebauten Baugrundstücke südlich der Straße Hofstatt wird hier zugunsten der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auf die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern verzichtet. Die südwestlich in das Plangebiet hineinragenden Gehölzflächen werden hingegen zum Erhalt festgesetzt.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an. Anhand der kommunalen Fließpfadkarte ist ersichtlich, dass ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite durch den östlichen Bereich des Plangebietes verläuft. Insofern liegt für das Plangebiet ein Gefährdungspotential vor, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Überflutung von Teilbereichen des Plangebietes kommen kann. Dieses Gefährdungspotential begründet sich anhand des südlich an das Plangebiet angrenzenden Böschungsbereiches des ehemaligen Bahndammes und der im Wesentlichen nach Norden ausgerichteten Hangneigung. Der sich bildende Fließpfad verläuft gegenwärtig ausgehend von den Gehölzflächen über den östlichen Bereich der eigentlichen Baugrundstücke und weiter über das nördlich gelegene Grundstück in die Straße Hofstatt, um im Anschluss über die weiter nördlich gelegenen Ackerflächen in den Klee- bach zu münden.

Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer, HLNUG, Stand: 05/2025, bearbeitet)

Innerhalb des Plangebietes sind durch die bestehenden Nutzungen bereits gegenwärtig umfangreich Flächenversiegelungen vorhanden. Im Bereich der südlich an die Straße Hofstatt angrenzenden Baugrundstücke wird die zulässige Grundflächenzahl gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan angehoben, sodass perspektivisch hier auch Neuversiegelungen hinzukommen können.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen, Pflanzvorgaben, Erhalt von Gehölzstrukturen) festgesetzt. Ferner dienen die entlang des südöstlichen Geltungsbereichs zum Erhalt festgesetzten Gehölze auch dem Erosionsschutz.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Die künftige Nutzungsaufteilung stellt sich als Flächenbilanz wie folgt dar:

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.823 m²
Mischgebiet	5.800 m²
<u>davon:</u> Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	255 m²
Straßenverkehrsflächen	668 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg	356 m²

15. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 20.10.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Gall – Landschaftsplanung und Ökologie, Stand: 12.09.2025

Planstand: 20.10.2025

Projektnummer: 25-2983

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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