

Gemeinde Heuchelheim (an der Lahn), Ortsteil Heuchelheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4

„Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 3. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 20.05.2025

Projektnummer: 25-2999

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

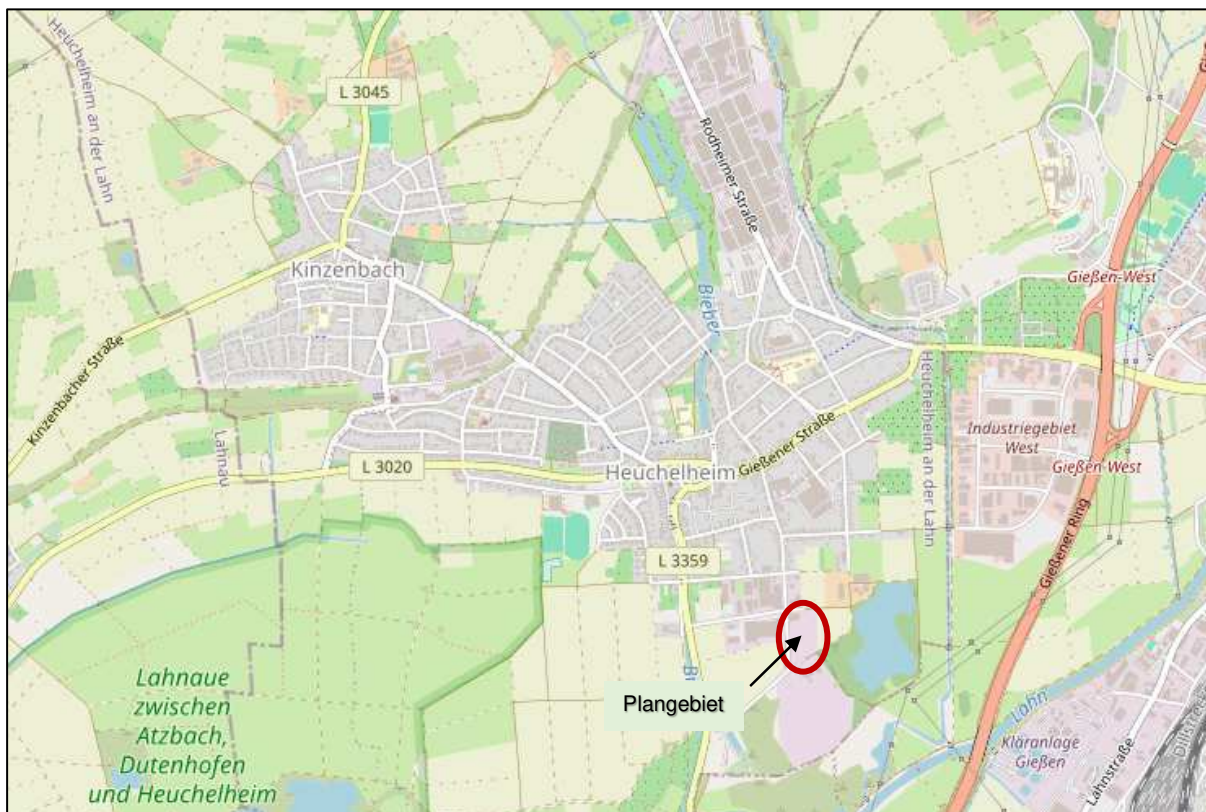
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	16
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	18
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
5.4 Schutzgebiete	19
5.5 Biotopschutz	19
6. Erneuerbare Energie	19
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9. Altlastenverdächtige Flächen	33
10. Kampfmittel	34
11. Immissionsschutz	34
12. Denkmalschutz	34
13. Sonstige Infrastruktur	34
14. Bodenordnung	35
15. Anlagen und Gutachten	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Heuchelheim befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Heuchelheim das Betriebsgelände der Firma ETC-Miettrucks, die Nutzfahrzeuge (u.a. Kipper, Betonmischer, Sattelzugmaschinen, Anhänger) vermietet und verkauft. Des Weiteren verfügt das Unternehmen über eine eigene Lkw-Werkstatt zur Reparatur und Wartung des eigenen Fuhrparks und als Dienstleistungs- und Serviceangebot für Dritte. Am Standort arbeiten derzeit zwischen 35 und 40 Mitarbeiter. Das Areal erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 2 ha. Im Norden bzw. Nordwesten befindet sich das Hauptgebäude mit Büroräumen sowie die Lkw-Werkstatt mit gegenwärtig drei Bahnen. Die übrigen Flächen werden im Wesentlichen zum Abstellen des Fuhrparks genutzt. Der Betrieb wurde im Jahr 1969/1970 zunächst auf dem damaligen Grundstück 235 mit einem Bürogebäude, Wohnung und einer Lkw-Werkstatt (Halle) errichtet. Im Jahr 1981 erfolgte eine Erweiterung des Bürogebäudes und eine Umnutzung der Wohnung in Büroräume. Das Betriebsgelände wurde stetig durch Zukäufe und Anmietung erweitert und besteht seit Mitte der 70er Jahren in der heutigen Ausdehnung. Die Flächen befinden sich mittlerweile vollständig im Eigentum des Unternehmens.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025), bearbeitet

Für den westlichen Teil des Betriebsgeländes liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ aus dem Jahr 1971 vor, der hier ein Gewerbegebiet ausweist. Für den östlichen Teilbereich des heutigen Firmengeländes erfolgte hingegen die Festlegung einer Fläche für Landwirtschaft. An die Gemeinde Heuchelheim ist nun die Firma ETC-Miettrucks mit der planerischen Absicht herangetreten, das Betriebsgelände in seiner Gesamtheit planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch erhält das Unternehmen Planungssicherheit und langfristige

Entwicklungsperspektiven am heutigen Standort. Des Weiteren plant die Firma zur Optimierung der internen Betriebsabläufe konkret eine Erweiterung der Lkw-Werkstatt um weitere Bahnen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann ein Beitrag zur Förderung der regionalen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur geleistet und das familiengeführte Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze in der Gemeinde Heuchelheim gebunden werden. Des Weiteren stellt die geplante Erweiterung auch eine sinnvolle Verlängerung des südlich des Areals bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher auch städtebaulich begründet. Hierausfolgend hat die Gemeindevertretung der Heuchelheim in ihrer Sitzung am 11.02.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 3. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Zur Ausweisung gelangt nun insgesamt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Heuchelheim. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 17, die Flurstücke 235/1, 272/1 tlw., 232, 231, 230, 239/1, 243, 244, 245, 246, 247, 248 und 249. Die Flurstücke befinden sich vollständig im Eigentum des Unternehmens. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,0 ha, die insgesamt auf das Gewerbegebiet entfallen.

Das Betriebsgelände weist einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf. Im Nordwesten befindet sich das Bürogebäude mit angrenzender LKW-Werkstatt. Der Rest des Betriebsgeländes wird für Pkw-Stellplätze, zur Lagerung und Abstellung des vorhandenen Fuhrparks genutzt und weist unterschiedliche Flächenbefestigungen auf (Pflaster, Asphalt, Schotter). Am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen. Die Topografie ist als eben zu beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Gewerbliche Nutzungen
Westen:	Gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel (Möbelgeschäft)
Süden:	Gewerbliche Nutzungen
Osten:	Gehölzstrukturen und angrenzend landwirtschaftliche Flächen

Bereich des Plangebietes



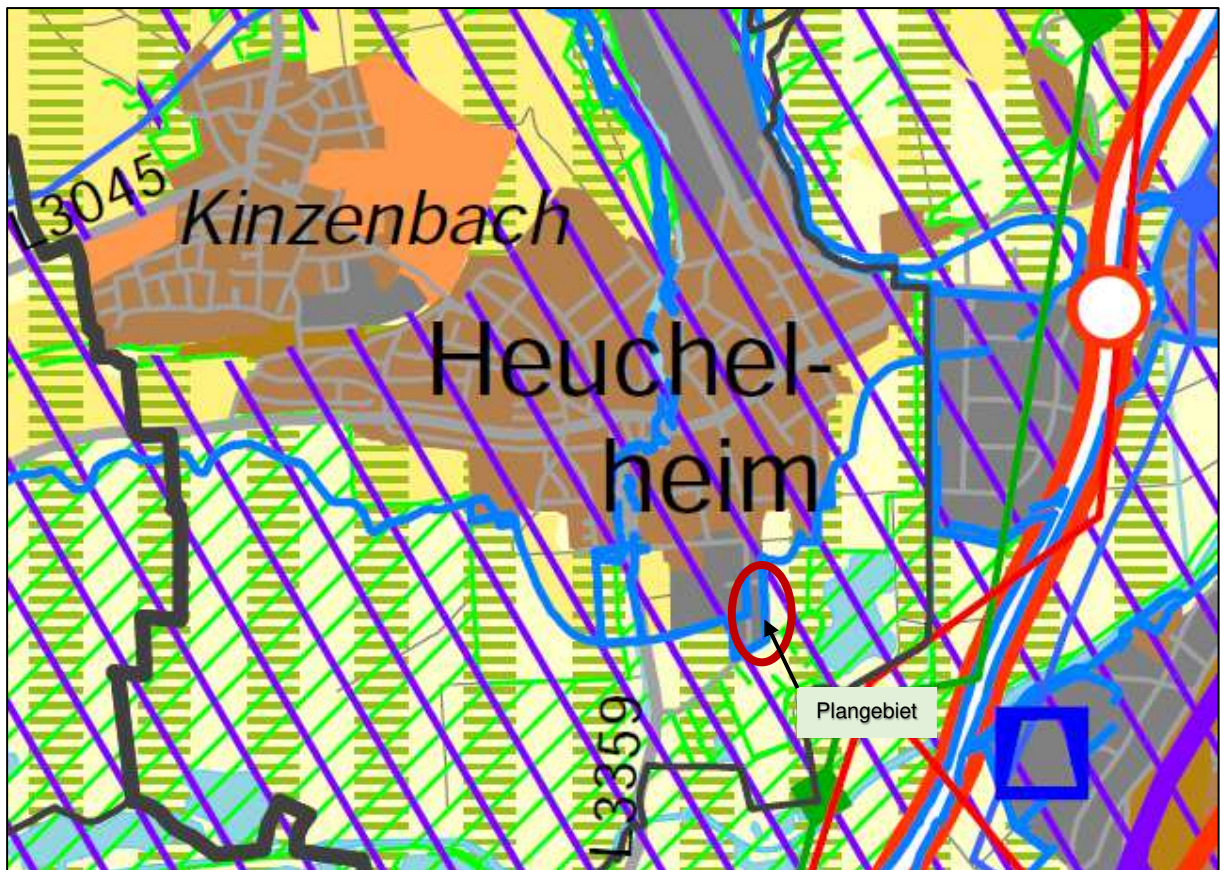
(Eigene Aufnahmen 03/2025)

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt den westlichen Teil des Plangebietes als *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Bestand)* dar. Diesbezüglich ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Für den östlichen Teilbereich (rd. 0,9 ha) ist ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Überlagert wird der Bereich von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und einem *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Gemäß Grundsatz 6.3-2 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha
- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Der Bereich des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* wird gegenwärtig in einer Größenordnung von rd. 0,9 durch die bestehende gewerbliche Nutzung, die seit etwa Mitte der 70er Jahre besteht, eingenommen. Die geplante Gewerbegebietserweiterung erfüllt die vorangehenden Voraussetzungen (Anschluss an bebaute Ortslage, Flächengröße). Ferner sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange nicht erkennbar ist. Zur Verfolgung eingangs dargelegter städtebaulicher Zielvorstellungen wird eine Inanspruchnahme als vertretbar und begründet beurteilt.

Laut Zielvorgabe 6.1.4-6 sind in den *Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz* Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

Unter Bezugnahme auf die faktischen Gegebenheiten ist im Vollzug des Bebauungsplanes nicht mit Beeinträchtigungen der Belange des Hochwasserschutzes oder Verschärfung der Hochwassersituation zu rechnen. Hierbei wird nicht verkannt, dass der Bereich planungsrechtlich als Fläche für Landwirtschaft zu beurteilen ist. In Bezug auf die mit der Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung einhergehenden rechtlichen Aspekte wird auf die Ausführungen in Kapitel 8 verwiesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den Belangen der Hochwasserschutzvorsorge derart Rechnung getragen, dass im Bebauungsplan eine Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung und zur Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen erfolgt. Hierdurch kann das Gefährdungspotential zum Eintrag von schädlichen Stoffen auf die Umwelt vermieden werden. Ferner sind Personenschäden nicht zu erwarten, da Gebäude mit Aufenthaltsbereichen oder -räumen in dem zur Neuausweisung gelangenden Bereich ausgeschlossen sind. Bauliche Schäden bspw. an Gebäuden entstehen somit nicht. Durch einen hochwasserangepassten Betrieb kann zudem der Entstehung von Sachschaden entgegengewirkt werden.

Des Weiteren kann im Vollzug des Bebauungsplanes durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen ein hochwasserangepasster Betrieb des Lagerplatzes erfolgen. Aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen können solche organisatorischen und technischen Maßnahmen nicht verbindlich im Bebauungsplan aufgenommen werden. Angesprochen ist insofern die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene. Im Zuge der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung kann der bestehende Konflikt sachgerecht gelöst werden. Die Details sind daher dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Laut Grundsatz 6.1.3-1 sollen in den *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits wahrnehmbare klimatische Effekte aufgrund der Versiegelung, sodass von einer eingeschränkten Verdunstung und einer gering erhöhten Durchschnittstemperatur auszugehen ist. Eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung der Flächen wird durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Unter Hinweis auf das realistische Szenario der Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung sind keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen Situation zu erwarten. Darüber hinaus sind die in den Randbereichen vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Unter Abwägung des Sachverhalts und im Bebauungsplan festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen liegen zur Verfolgung eingangs dargelegter städtebaulicher Zielvorstellungen gewichtige Gründe vor, die für die planungsrechtliche Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung sprechen.

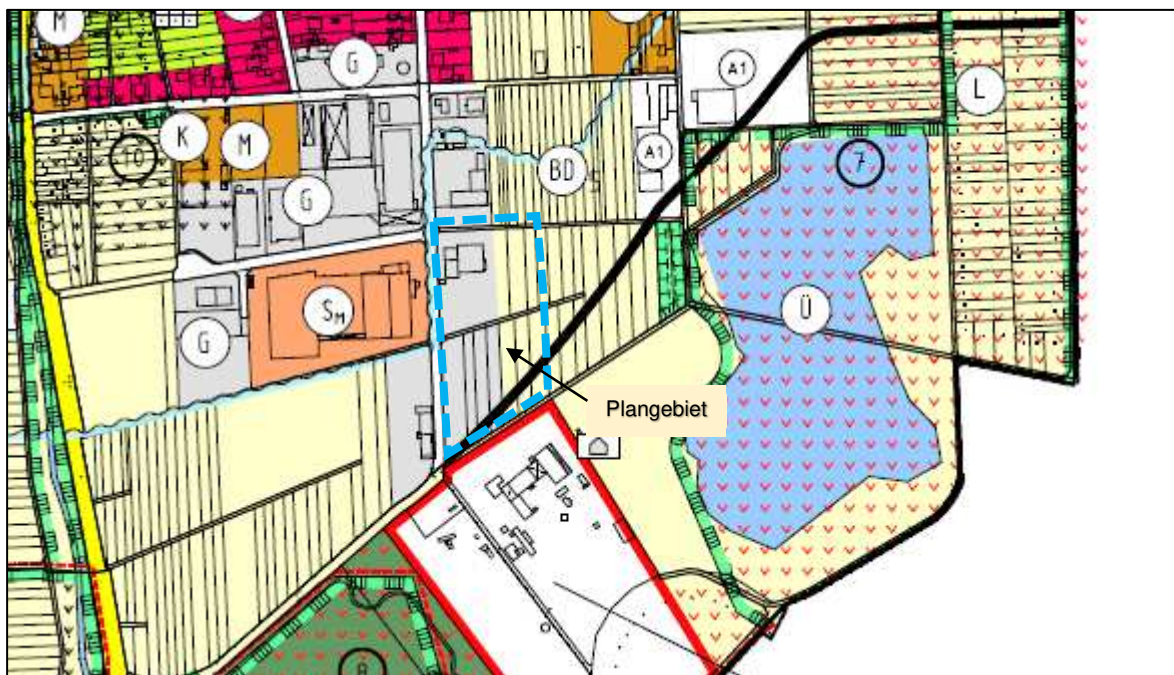
Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug*. In den *Vorranggebieten Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Maßnahmen, die zu einer Zersiedlung, zu einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, der Freiraumerholung oder des Wasserhaushalts oder zu einer ungünstigen Veränderung der klimatischen oder lufthygienischen Verhältnisse führen können, sind nicht statthaft (Z 6.1.2-1). Eine Inanspruchnahme eines *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* ist ausnahmsweise möglich, wenn andere Gründe des Wohls der Allgemeinheit überwiegen und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden (Z 6.1.2-1).

Unter Bezugnahme der faktischen Gegebenheiten und der seit etwa Mitte der 70er Jahren in der heutigen Ausdehnung vorhandenen gewerblichen Nutzung sind Beeinträchtigungen der Gebietsfunktion nicht erkennbar. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist für die Zwecke der Freiraumerholung entzogen. Ferner wird es im Vollzug des Bebauungsplanes aufgrund der Vorbelastung nicht zu einer Verschärfung der Auswirkungen auf das Klima, die Lufthygiene und den Wasserhaushalt kommen. Unter Hinweis auf die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (u.a. Förderung der regionalen Wirtschaft, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsflächen), wird nach vorliegender Auffassung die Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung als städtebaulich vertretbar und begründet beurteilt. Hierbei wird auch nicht verkannt, dass es sich bei dem rd. 0,9 ha großen Teilbereich planungsrechtlich um eine Fläche für Landwirtschaft handelt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heuchelheim aus dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes stehen die Darstellung dem Bebauungsplan gegenwärtig entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Flächennutzungsplan

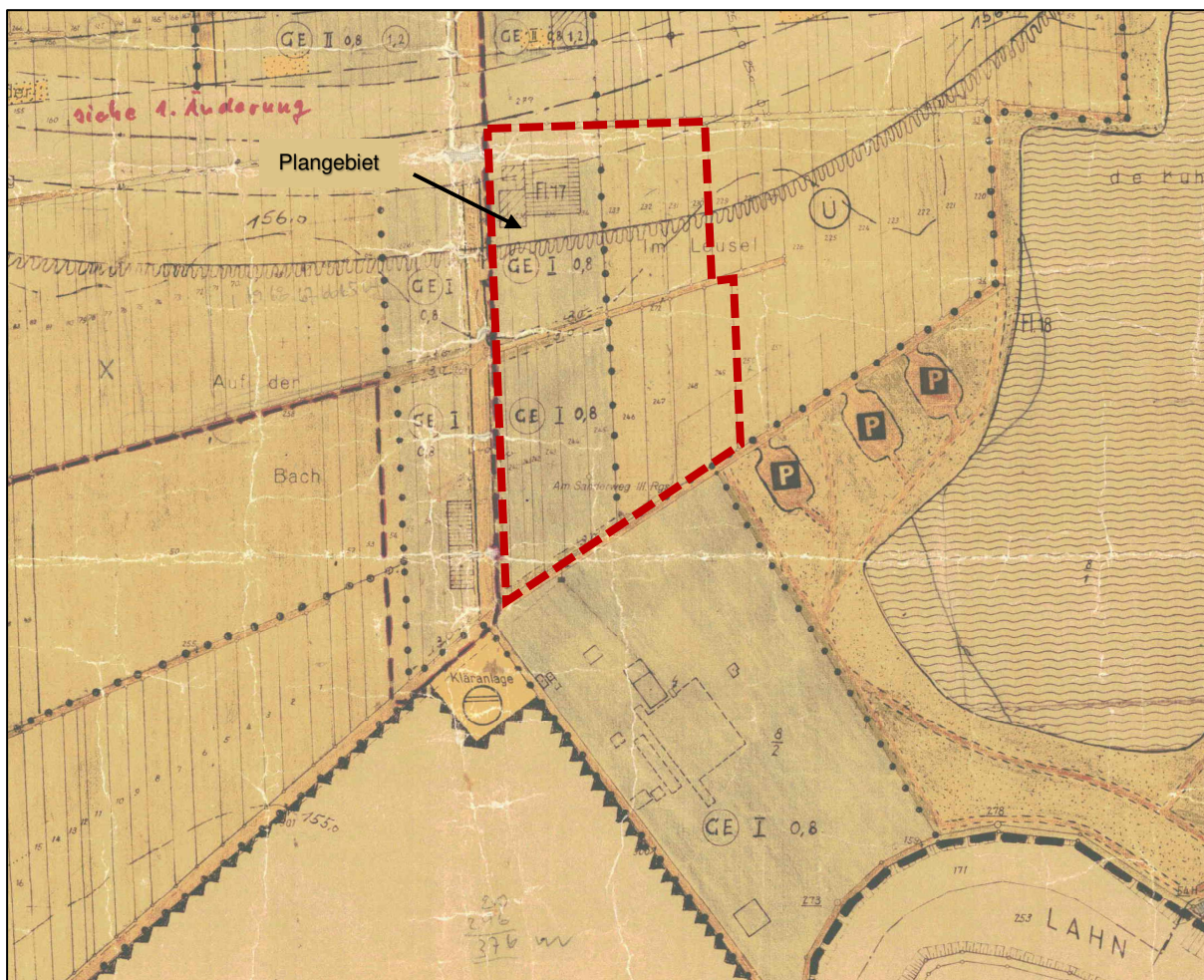


geordnet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ aus dem Jahr 1971 vor. Im Planbereich ist gegenwärtig ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einem zulässigen Vollgeschoss bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Im nördlichen Bereich ist teilweise ein Freihaltestreifen enthalten, welcher heute nicht mehr benötigt wird. Im Osten wurde eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ (Jahr 1971)



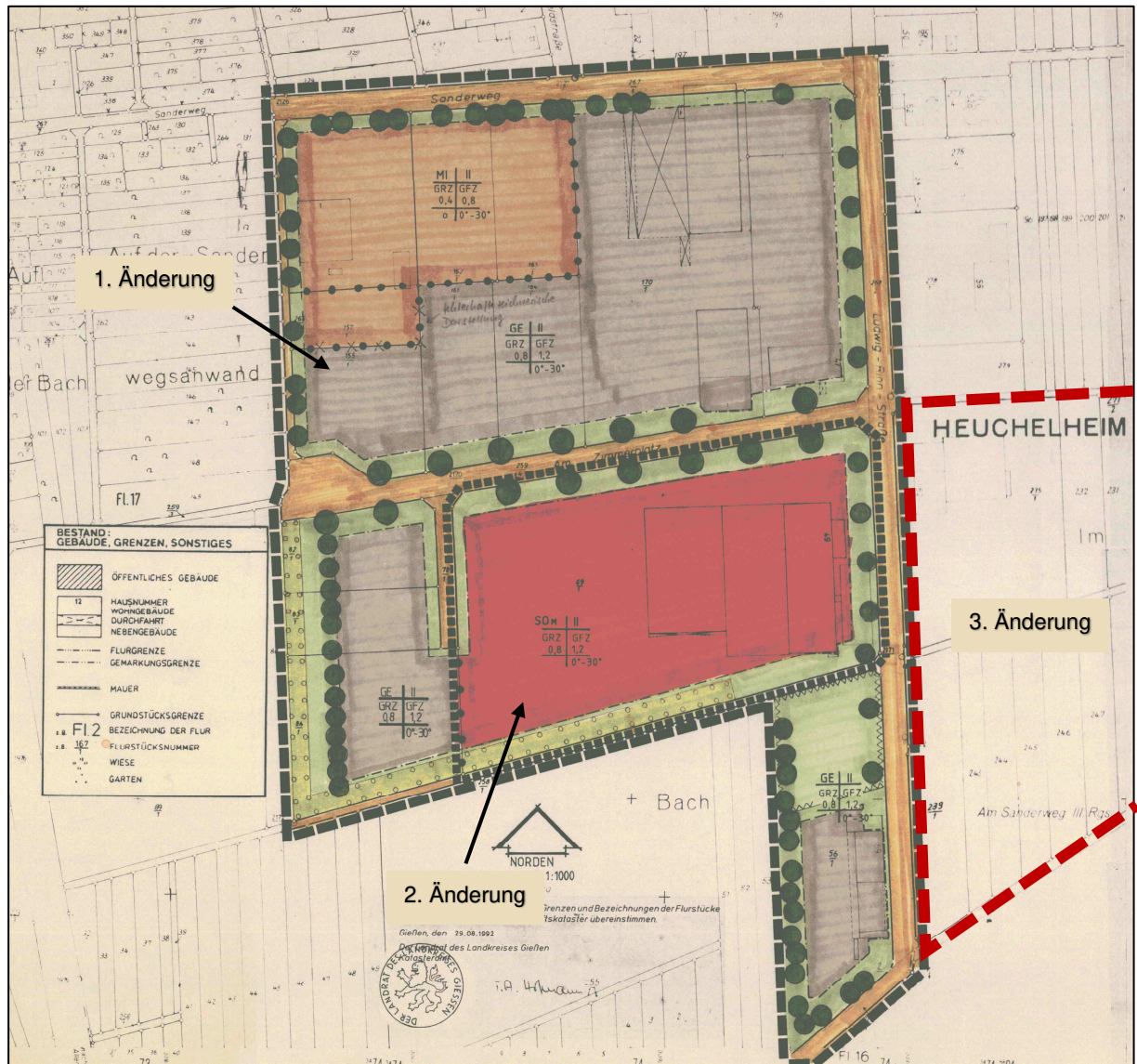
genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 3. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1971 für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde zwischenzeitlich zweimal geändert. Im Zuge der 1. Änderungen erfolgte eine Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Westen sowie Ausweisung einer Teilfläche als Mischgebiet. Des Weiteren erfolgte eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sodass im Sinne einer vertikalen Nachverdichtung die Flächenpotentiale der Gewerbegrundstücke einer besseren baulichen Ausnutzung zugeführt wurden. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die

nachfolgend dargestellt ist, erfolgte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes die Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.

Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ 1. und 2. Änderung



genordnet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Unter Beachtung der vor Ort tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Neuinanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Das Areal wird in der derzeitigen Ausdehnung bereits seit Mitte der 70er Jahren als Betriebsgelände genutzt und ist seitdem einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Flächen befinden sich zudem im Eigentum des Unternehmens. Hierausfolgend sind erhebliche Beeinträchtigungen auf öffentliche und private Belange der Landwirtschaft nicht gegeben, auch wenn zumindest der östliche Teil des Betriebsgeländes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt ist.

Die Gemeinde Heuchelheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung das städtebauliche Ziel, einen Beitrag zur Förderung der regionalen Wirtschaft zu leisten. Ergänzend soll das Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten werden. Hierausfolgend besteht eine Standortgebundenheit, die keine **Standortalternativen** erkennen lassen. Zumal ein Teilbereich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen und planungsrechtlich erweitert werden soll. Ferner sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Gewerbenutzung mit entsprechendem Störpotential Möglichkeiten der **Innenentwicklung** in der Gemeinde Heuchelheim nicht gegeben (vgl. auch Kapitel 8).

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Gewerbestandort weist das Betriebsgelände im Bestand einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf. Insofern ist die natürliche Bodenfunktion größtenteils gestört. Tatsächliche Neueingriffe in den Boden werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht generiert, auch wenn ein Teilbereich planungsrechtlich als Fläche für Landwirtschaft zu beurteilen ist und somit ein formaler Eingriff zu bewerten ist.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.02.2025 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____. – ____. Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____. Frist ____.
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 erfolgen in den Gemeindenachrichten Heuchelheim/Kinzenbach.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Heuchelheim. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ludwig-Rinn-Straße. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen. Aufgrund der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung des Gesamtareals ist nicht mit einem geänderten Verkehrsgeschehen oder einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Knotenpunktbereich Gießener Straße / Ludwig-Rinn-Straße in einer Entfernung von rd. 575 m zum Plangebiet. Über das bestehende Gehwegenetz ist die Bushaltestelle fußläufig zu erreichen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Gewerbegebiet** im Sinne § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt. Zumal die Flächen für gewerbetypische Nutzungen im Gemeindegebiet stark begrenzt sind. Vor diesem Hintergrund sowie auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet werden solche Nutzungen ausgeschlossen, die den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegenstehen. Hierausfolgend werden zunächst die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch **Einzelhandelsbetriebe**. Diese werden ausgeschlossen, soweit es sich um reine Einzelhandelsbetriebe handelt. Hierausfolgend ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude des einzelnen Betriebes bebauten Fläche einnimmt.

Unter den Begriff des „sonstigen“ Gewerbebetriebes fallen auch **Bordelle und bordellartige Betriebe**. Sie sind damit allgemein zulässig, sofern sie der Bebauungsplan nicht ausschließt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen werden diese von der Zulässigkeit ausgenommen.

Um der Lage innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn Rechnung zu tragen, werden zudem Betriebe zur **Lagerung** von jeglicher Art von **Abfällen** (z.B. Schrottplätze) sowie von **wassergefährdenden Stoffen** (z.B. Gefahrstofflager) von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Im Falle eines Hochwasserereignisses soll hierdurch der Eintrag von Gefahrenstoffen und den damit eingehenden Umweltauswirkungen vermieden werden. Der Ausschluss von Lagerplätzen für Abfälle erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass diese sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken können. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Des Weiteren wird eine Gliederung der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO vorgenommen. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ermöglicht eine Differenzierung oder Feinsteuerung, um speziellen Anforderungen an die Planung und örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können. Hiervon wird vorliegend Gebrauch gemacht. Nach § 1 Abs. 4 BauNVO können für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Ferner besagt § 1 Abs. 8 BauNVO, dass die Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 7 sich auch auf Teile des Baugebiets beschränken können. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Vor dem Hintergrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes und zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Hochwasserschutz und die Umwelt (bspw. Umweltverschmutzung durch Stoffeinträge) liegen gewichtige Gründe zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung, aber auch der Zulässigkeit von baulichen oder sonstigen Anlagen vor. Die Teilflächen, für die diese Gliederung gilt, sind in der Planzeichnung entsprechend eindeutig gekennzeichnet. Trotz der vorgenommenen Einschränkung bzw. Gliederung von Anlagen bleibt der Gebietscharakter insgesamt gewahrt. Innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich, wobei Lagerplätze als eigenständige oder unselbständige Anlagen im Zusammenhang mit einem Betrieb errichtet werden können. Ferner ist, unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im westlichen Bereich des Plangebietes, welches bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet zu beurteilen ist, möglich.

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Überschwemmungsgebietes und die mit einer Bebauung einhergehenden Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sowie die geltenden gesetzlichen Regelungen werden seitens der Gemeinde Heuchelheim nicht verkannt. Unter Hinweis auf die seit etwa 50 Jahren ausgeübte gewerbliche Tätigkeit und die bauliche Gestaltung des Betriebsgelände und dessen Ausnutzung wird auf die Thematik durch Festsetzung und Gliederung von baulichen Anlagen reagiert. Vor diesem Hintergrund sollen die als Gewerbegebiet neu ausgewiesenen Flächen ausschließlich als Lagerplatz genutzt werden. Gebäude mit Aufenthaltsbereichen oder – Räumen sollen hier zur Vermeidung von möglichen Personenschäden ausgeschlossen werden. Ferner gehen mit Gebäuden andere Auswirkungen im Falle eines Hochwasserereignisses einher als ein Lagerplatz zur Abstellung des Fuhrparks oder die Lagerung von Materialien. Die Gemeinde Heuchelheim verkennt dennoch nicht, dass auch von Containern zur Materiallagerung eine gebäudeähnliche Wirkung (bspw. Barrierewirkung) ausgeht. Durch organisatorische oder technische Maßnahmen kann ein hochwasserangepasster Betrieb erfolgen und die Auswirkungen auf den Hochwasserschutz reduziert werden.

Unter dem Begriff Lagerplätze sind in der Regel bauliche Anlagen zu verstehen, die der Lagerung von Materialien (Gütern) oder dem Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern und dergleichen dienen. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet werden allerdings Lagerplätze für wassergefährdende Stoffe oder Abfälle jeglicher Art von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Unter Abwägung des Sachverhalts und zur Verfolgung des städtebaulichen Ziels der Förderung der regionalen Wirtschaft in seiner mittelständischen Struktur und Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze liegen gewichtige Gründe vor, die die Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung begründen. In Bezug auf die rechtlichen Aspekte der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird auf die Ausführungen im Kapitel 8 verwiesen.

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 daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine **GRZ = 0,8** fest. Dies wird übernommen und auch für die Erweiterungsfläche festgelegt. Vor dem Hintergrund des im Plangebiet bereits vorherrschenden Versiegelungsgrades und das beschränkte Flächenpotential für gewerbliche Nutzungen im Gemeindegebiet werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades für Gewerbegebiete voll ausgeschöpft.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit einer **GFZ = 1,2** festgesetzt. Dies entspricht den Festlegungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne der an das Plangebiet angrenzenden Bereichen, wodurch eine homogene Bebauungsdichte in Bezug auf das Plannumfeld erzielt wird.

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.

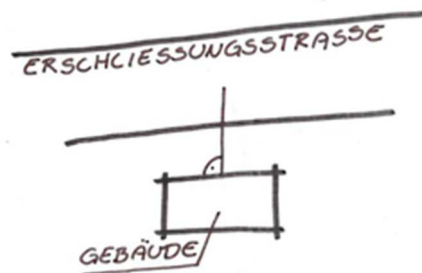
Der Ursprungsbebauungsplan hat sowohl für das Plangebiet als auch für die angrenzenden Bereiche zunächst die Anzahl auf ein zulässiges Vollgeschoss begrenzt. Im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Anhebung auf die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen. Dies wird auch

vorliegend für die 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgegriffen. Hierausfolgend wird die zulässige Anzahl an Vollgeschossen mit **Z = II** festgesetzt. Aufgrund des beschränkten Flächenpotentials und der Tatsache, dass Gebäude für einen Teilbereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden, kann hier im Sinne einer vertikalen Nachverdichtung eine optimierte Ausnutzung des Areals erzielt werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Analog zu den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen wird die zulässige Oberkante Gebäude auf maximal 10,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante in Fahrbahnmitte der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße (Ludwig-Rinn-Straße), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Die Ludwig-Rinn-Straße ist im Bestand vorhanden, sodass die Höhenfestlegung eindeutig bestimmt ist. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses.



Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden Ausnahmen zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nach Art und Umfang im Bebauungsplan festgesetzt. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Demnach gilt:

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch nutzungsbedingte Anlagen:

- die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser/Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m.
- Brüstungen/ Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Höhenfestsetzung ist geeignet, eine mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung von Gebäuden zu gewährleisten. Gleichzeitig können, auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild vermieden werden. Des Weiteren ist die vorgenommene Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen darauf ausgelegt, eine gewerbegebietstypische Nutzung zuzulassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine **abweichende Bauweise** festgelegt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Durch die Zulässigkeit der Überschreitung wird den Nutzungsansprüchen einer klassischen gewerblichen Nutzung entsprochen, die aus Gründen einer effizienten Flächenausnutzung, einer Optimierung von betrieblichen Anforderungen und Arbeitsabläufen häufig mit größeren Hallengebäuden einhergehen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung der Mindestabstandsflächen gemäß Hessischer Bauordnung. Hierdurch wird eine optimierte Ausnutzung des begrenzten Flächenpotentials für gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Die großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Nutzung ferner erforderlich, da die Abstellflächen des Fuhrparks der Hauptnutzung des Unternehmens zuzuordnen sind. Den Belangen des Hochwasserschutzes wird hingegen durch die Gliederung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Gebäude mit Aufenthaltsbereichen bzw. Aufenthaltsräumen haben sich auf den westlichen Teil des Areals zu beschränken.

Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Steuerung der Stellung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken besteht nicht. Auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauGB wird verwiesen.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich und des im Plangebiet bereits vorhandenen hohen Grads an Flächenbefestigungen gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken. Hierausfolgend wird festgesetzt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Durch die Festsetzung kann zumindest untergeordnet ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden.

Des Weiteren befinden sich im südwestlichen bzw. südlichen Bereich des Plangebietes Gehölzstrukturen, welche zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan zum **Erhalt** festgesetzt werden. Diesbezüglich gilt, dass innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

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.

Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer möglichst einheitlichen Gestaltung von Gebäuden im Plangebiet wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass geneigte Dächer mit einer Neigung von bis maximal 30° sowie Flachdächer mit einer Neigung von $\leq 5^\circ$ zulässig sind. Dies entspricht zudem den Vorgaben der 1. Und 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Daher wird ferner festgesetzt, dass als vollflächige Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an die entsprechenden RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind.

Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aufgrund der Ortsrandlage wird daher bestimmt, dass Werbeanlagen an Gebäuden mit ihrer Oberkante die zulässige Oberkante der Gebäude nicht überschreiten dürfen. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig. Akustische Werbeanlagen sind ebenfalls unzulässig.

Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m²) darf die Leuchtdichte 50 cd/m² nicht überschreiten. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

Einfriedungen

Um dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe entsprechend zu können, wird festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über Geländeoberkante zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Grundstücksfreiflächen

Aus gestalterischen Aspekten in Bezug auf das Ortsbild wird festgesetzt, dass die Grundstücksfreiflächen, d.h. die Flächen des Baugrundstücks, die tatsächlich von keinem Gebäude oder von keiner sonstigen oberirdischen baulichen Anlage überdeckt werden, dauerhaft zu begrünen sind. Darüber hinaus sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten

Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen in Verbindung mit der teilweisen Erhaltung der randlichen Gehölzstrukturen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Das Plangebiet unterliegt ferner einer vollständigen gewerblichen Nutzung, welches in seiner Gesamtheit planungsrechtlich gesichert wird.

5.4 Schutzgebiete

In einer Entfernung von rd. 150 m befindet sich östlich zum Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Ferner befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ und das gleichnamige Vogelschutzgebiet in einer Entfernung von rd. 325 m zum Plangebiet. Die Nutzung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes ist im Bestand seit Mitte der 70er Jahre vorhanden und wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Eine Nutzungsintensivierung erfolgt vorliegend nicht, auch wenn nicht verkannt wird, dass ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs formal als Fläche für Landwirtschaft zu beurteilen ist. In Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten sind daher erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

5.5 Biotopschutz

Im Geltungsbereich sowie im Einwirkungsbereich des Vorhabens sind weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen zugunsten von Naturschutz und Landschaftspflege vorhanden. Für weitergehende Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Erneuerbare Energie

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. Seit 01.11.2020 wurde das neue

Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Zum Einsatz können unterschiedliche Energieträger gelangen, sodass zur Vermeidung von Einschränkungen in der Wahlfreiheit im Vollzug des Bebauungsplanes von einer verbindlichen Festsetzung wie bspw. die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie abgesehen wird.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird insofern festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt und sich die Technik ständig weiterentwickelt, wird es als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Städtebauliche Gründe, die über die Vorgaben aus der Fachgesetzgebung hinaus einen Handlungsbedarf begründen würden, sind vorliegend nicht ersichtlich. Auf Festsetzungen wie bspw. die Ausrichtung von Gebäuden wird zudem verzichtet, um hinreichend Flexibilität in der Gebäudeplanung und Nutzung des Solarertrags im Falle des Einsatzes von entsprechenden Anlagen zu gewährleisten.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der seit Mitte der 70er Jahr vorhandenen gewerblichen Nutzung einer starken baulichen Vorbelastung, einhergehend mit einem hohen Anteil an befestigten Flächen. Der westliche Teil des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei die zulässige Grundflächenzahl mit einem Maß von GRZ = 0,8 festgelegt ist. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nun formal die Erweiterung des Gewerbegebietes auch für den östlichen Bereich. Des Weiteren plant das Unternehmen konkret die Erweiterung der vorhandenen LKW-Werkstatt um weitere Bahnen. Geplant ist hierbei ein Anbau an das Bestandsgebäude auf Bereichen, die bereits Flächenbefestigungen aufweisen. Primäres Ziel ist daher die planerische Sicherung der bestehenden Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine gewerbegebiets-typische Nutzung. Unter Bezugnahme auf die Bestandssituation stehen bspw. Festlegungen zu befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Weise (Befahrung durch Schwerlastverkehr, Rangiervorgänge) oder zur Reduzierung der Außenbeleuchtung (u.a. Sicherheitsaspekt) in einem Konflikt zur gewerblichen Nutzung, sodass von entsprechenden Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgesehen wird.

Zur Eingriffsminimierung werden jedoch die im südwestlichen bzw. südlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Ferner erfolgt der Ausschluss zur Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung. Des Weiteren werden sogenannte Schottergärten ausgeschlossen und die unbebauten Flächen sind natürlich zu begründen.

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 eine erhöhte Vulnerabilität an.

Die Gemeinde Heuchelheim verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Das Plangebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage. Im Bereich der Ludwig-Rinn-Straße verlaufen aufgrund der topografischen Verhältnisse Fließpfade, die mit einem Puffer von beidseits 10 m dargestellt werden. Der Puffer überlagert teilweise das Plangebiet, sodass hier ein gewisses Gefährdungspotential nicht ausgeschlossen werden kann. Für das Bestandsgebäude wird das Risiko der Überflutung in der Fließpfadkarte jedoch als gering eingestuft. Im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort konnten keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Es ist daher vorliegend nicht davon auszugehen, dass es zu einer Überflutung der Flächen im Plangebiet bei Starkregen kommen wird, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung am Standort. Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen ist nicht von einer höheren Versiegelung der Flächen und Verschärfung der Bestandssituation auszugehen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

In der Ludwig-Rinn-Straße ist die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung im Bestand vorhanden. Auch die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann über das Ortsnetz erfolgen. Ein zusätzlicher Wasserbedarf ist unter Hinweis auf die bestehende Nutzung nicht zu erwarten. Leistungssteigernde Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

In den angrenzenden städtischen Erschließungsstraßen ist die Leitungsinfrastruktur im Bestand vorhanden, vorüber das im Plangebiet anfallende Abwasser sachgerecht abgeleitet werden kann. Im Zuge der Umwidmung der Gebietsausweisungen ist nicht mit einer Steigerung der Abflussmengen zu rechnen.

Im Übrigen gilt:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

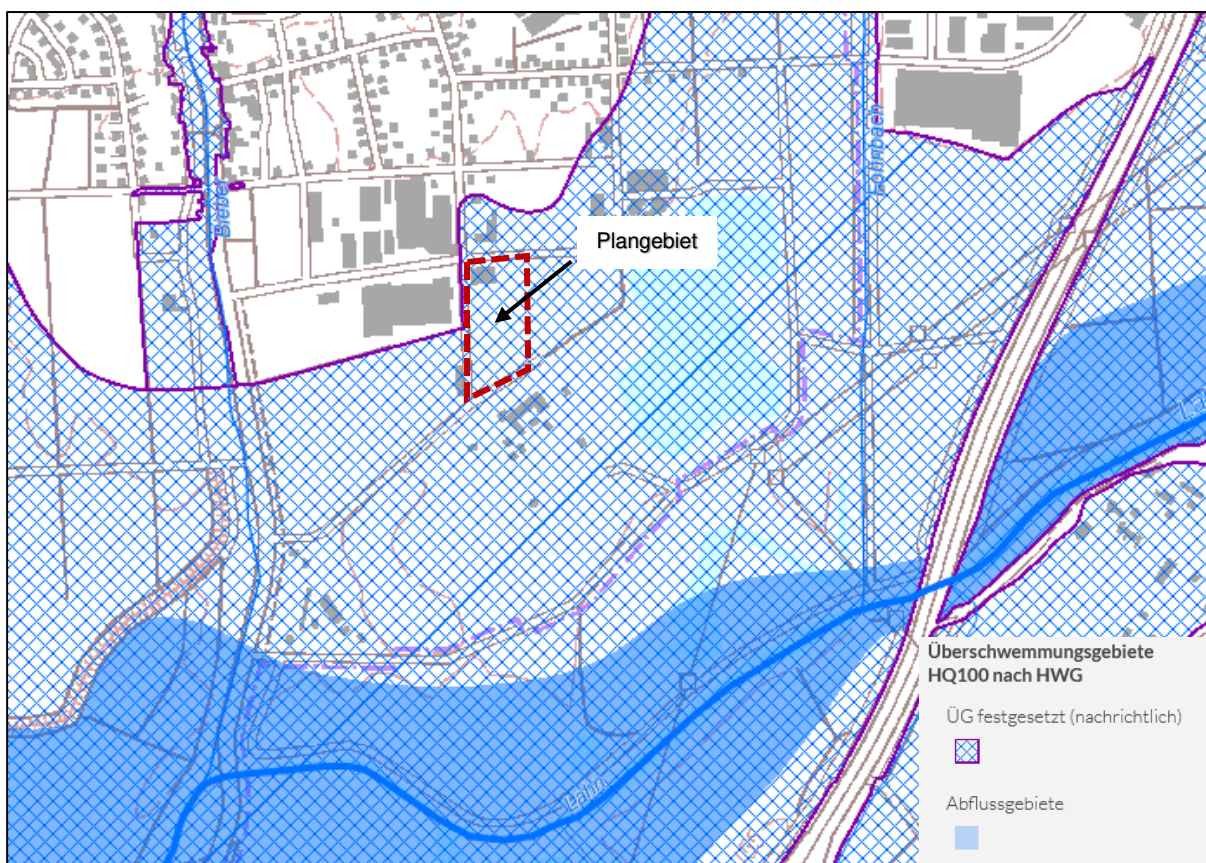
Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich allerdings vollständig innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn (HQ100). Der gegenwärtige Verlauf ist in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt und in der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich. Der Kartendarstellung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet außerhalb des Abflussbereichs und am äußeren Rand des Überschwemmungsgebietes bzw. des Retentionsraums liegt.

Darstellung Überschwemmungsgebiet der Lahn



(Quelle: HWRM-Viewer, Stand 06/2025, bearbeitet)

Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Satz 1 gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Nach Rechtsprechung war der Wille des Gesetzgebers die Beschränkung der Regelungswirkung des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG auf eine Untersagung der erstmaligen Ermöglichung einer Bebauung von Flächen. Sowohl die im Gesetzgebungsverfahren beteiligten Verbände (BTDrucks 15/3510 S. 2 ff.) als auch der Bundesrat (BTDrucks 16/13306 S. 19) hatten sich ausdrücklich auf den Standpunkt gestellt, dass sich das Planungsverbot nur gegen die Planung von neuen Baugebieten richte, mit denen erstmals eine zusammenhängende Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ermöglicht werden solle, während die Überplanung oder Umplanung bereits bebauter Bereiche nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG falle¹. In diesem Fall sind dann die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12, Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach“ aus dem Jahr 1971 vor, der für den westlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 ausweist. Für den östlichen Teil wird hingegen eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Die tatsächlich vorhandene Nutzung stellt sich allerdings anders dar. Im Nordwesten befindet sich das Bürogebäude mit angrenzender LKW-Werkstatt. Die verbleibenden Flächen werden zum Abstellen des Fuhrparks sowie untergeordnet zur Lagerung von betriebsbedingten Materialien genutzt. Hierausfolgend weist das Betriebsgelände einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf. Die dargelegte Nutzung erfolgt bereits seit Mitte der 70er Jahre in der heutigen Ausdehnung und in einer Größenordnung von rd. 0,9 ha zu Lasten der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Fläche für Landwirtschaft.

Wie bereits einleitend dargestellt, verfolgt die Gemeinde Heuchelheim mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, den bestehenden Gewerbestandort planungsrechtlich zu sichern und die Gewerbegebietsausweisung zu erweitern. Da die seit etwa 50 Jahren bestehende gewerbliche Nutzung jedoch nur teilweise über die Gebietsausweisung des Ursprungsbebauungsplanes gedeckt ist, kann es derart ausgelegt werden, dass es sich im rechtlichen Sinn um eine Neuausweisung handelt, auch wenn kein faktischer Neueingriff erfolgt.

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,

¹ Urteil vom 03.06.2014 - BVerwG 4 CN 6.12

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

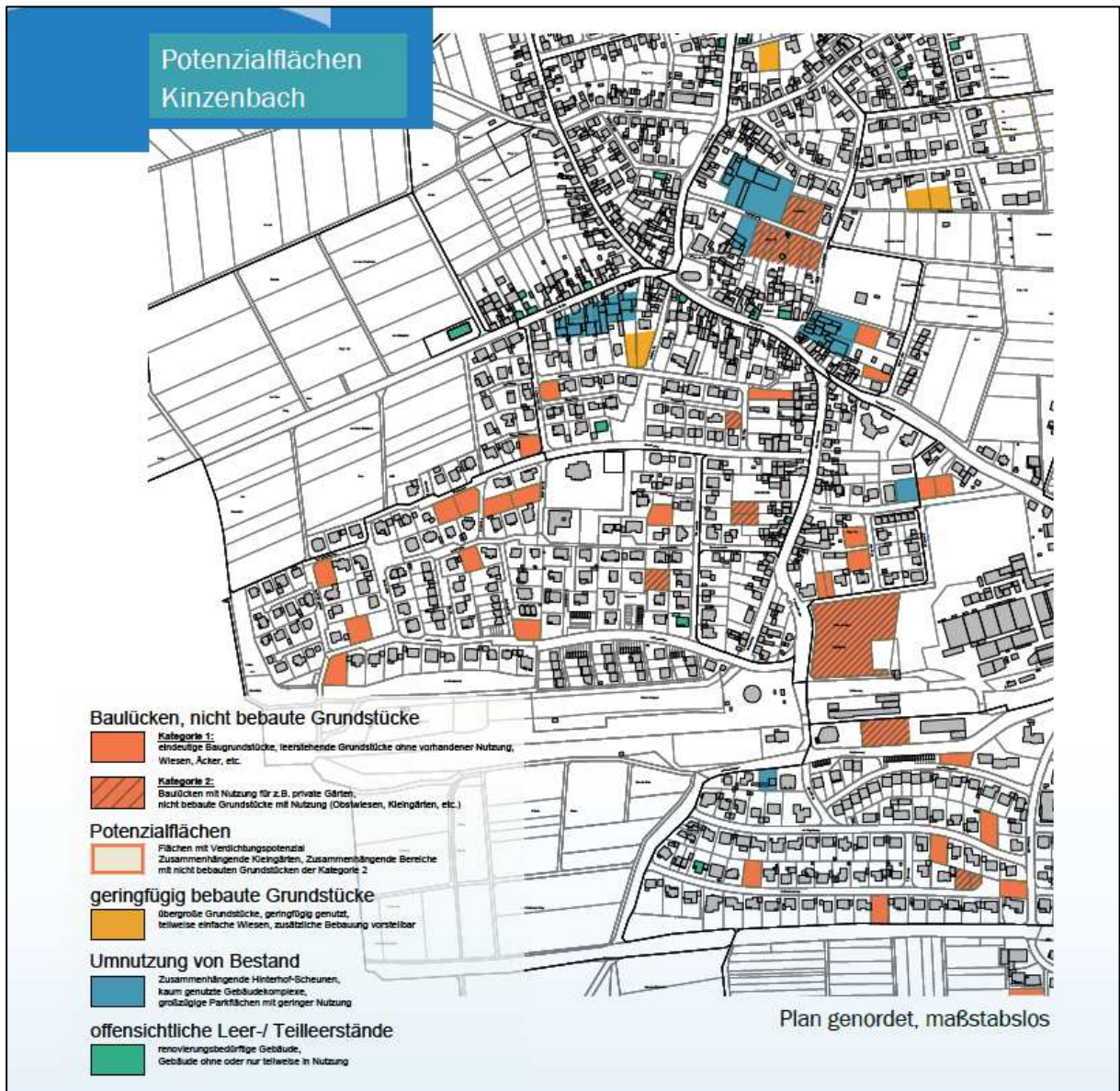
Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zu Punkt 1:

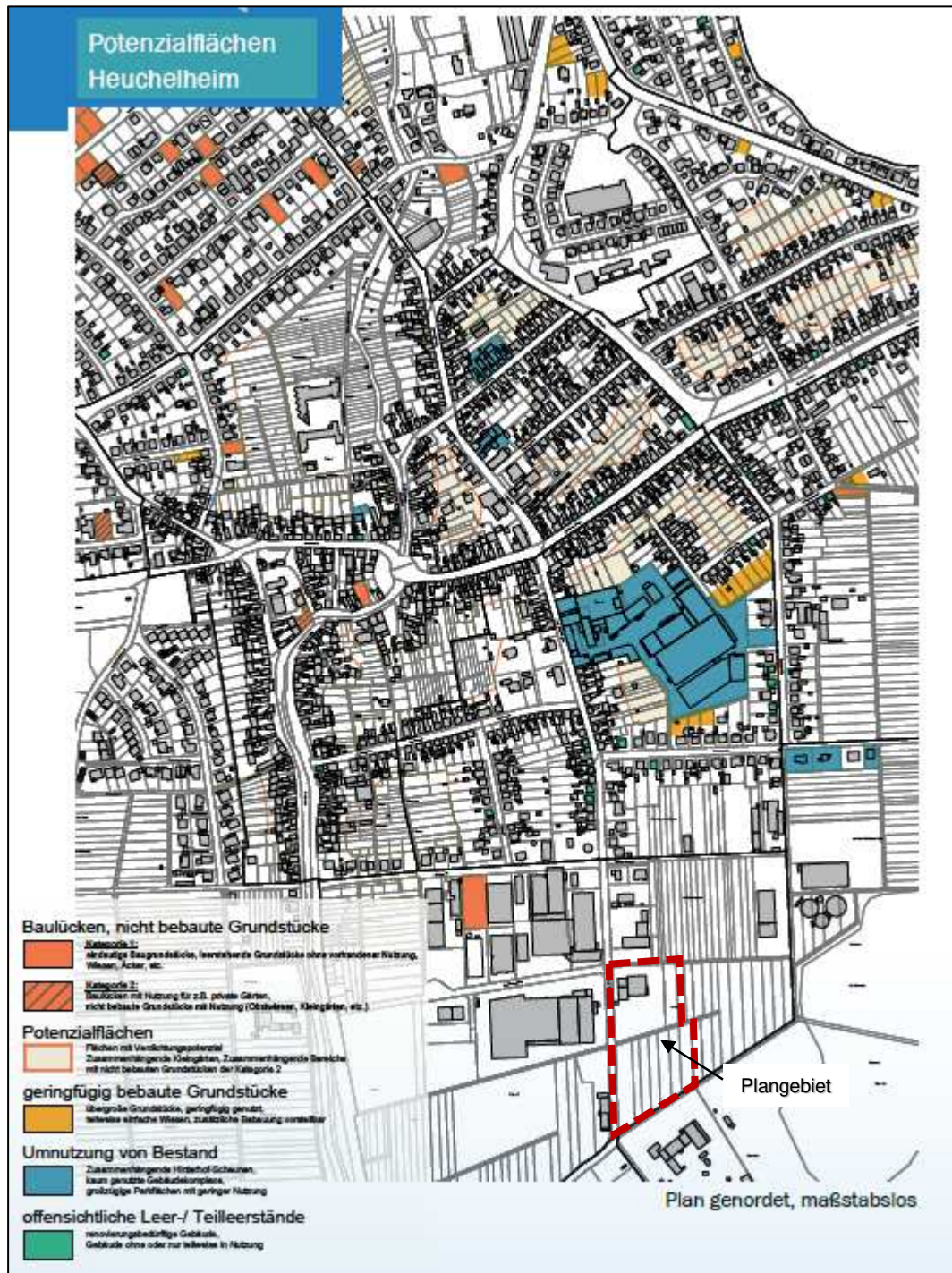
Anderweitige Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen im Gemeindegebiet von Heuchelheim nicht. Ferner können diese auch nicht geschaffen werden, um den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet zu vermeiden. Diese Einschätzung basiert nicht anhand der Tatsache, dass der Eingriff bereits stattgefunden hat und es vorliegend im Wesentlichen um die planungsrechtliche Bestandssicherung geht.

Die Festsetzung der Siedlungsentwicklung erfolgt auf den übergeordneten Planungsebenen und somit im Regionalplan Mittelhessen und dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim. Da es sich vorliegend um eine gewerbliche Nutzung mit entsprechendem Störpotential (Lärm, Verkehr) handelt, sind Standorte angrenzend zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb der bebauten Ortslagen oder als Entwicklungsmöglichkeit angrenzend zu bestehenden Wohngebieten nicht geeignet.

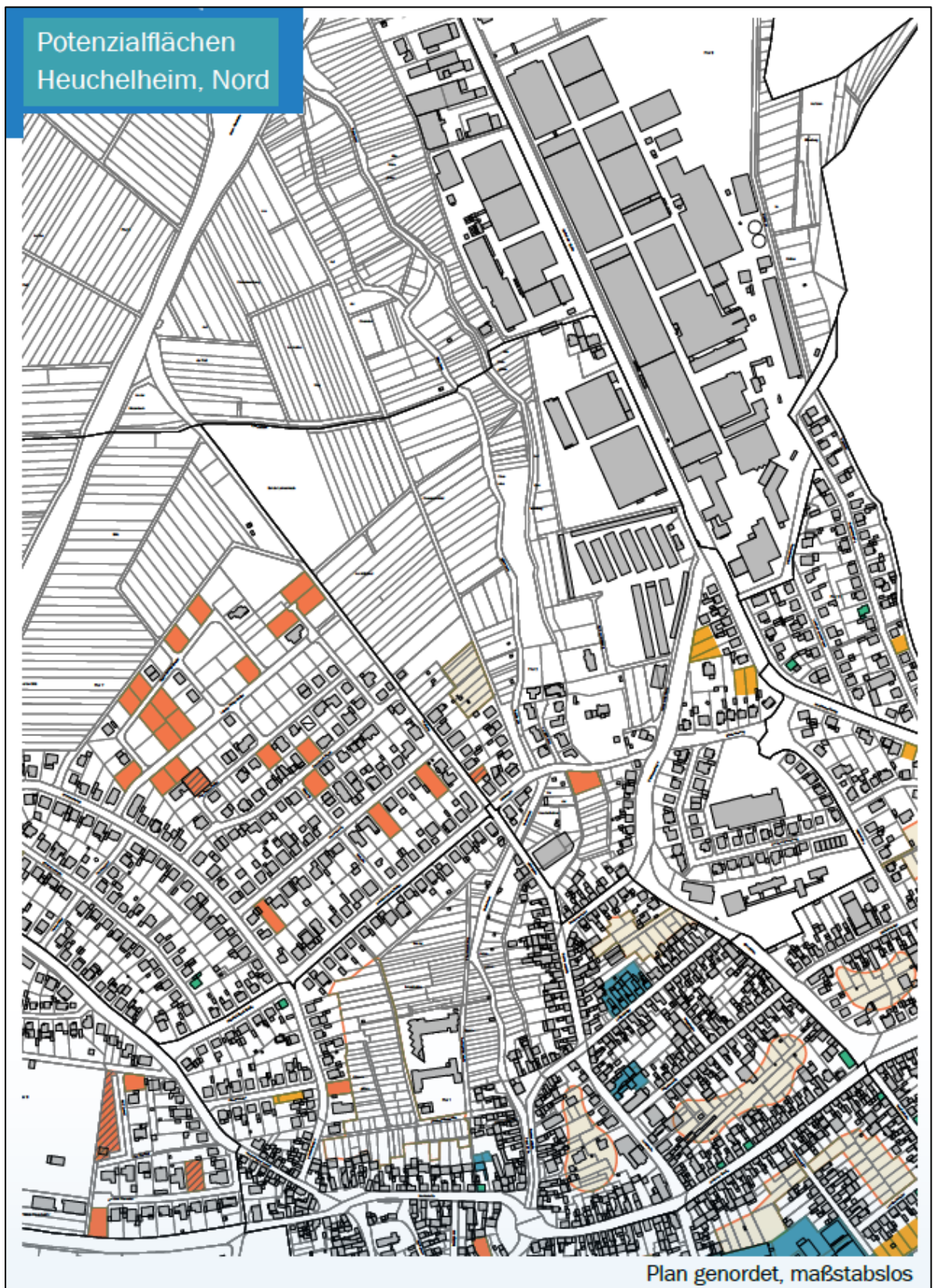
Die Gemeinde Heuchelheim hat sich im Rahmen der Erstellung des Masterplans 2040 mit der Thematik der Innenentwicklung und städtebaulichen Ansätzen zur Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Hierbei spielt das Leitbild Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung eine wichtige Rolle. Sinnvolle Verdichtung und maßvolles Wachstum sind erklärte Ziele der Gemeindeentwicklung. Ein wesentlicher Baustein hierzu ist eine Bestandsaufnahme in Form einer Flächenpotentialanalyse, die neben dem klassischen Instrument der Luftbilddauswertung außerdem eine detaillierte Vor-Ort-Erhebung umfasst. Im Rahmen dieser Erhebung und Erfassung wurden die Potenzialflächen bestimmten Flächenkategorien zugeordnet, die wiederum eine bestimmte Flächencharakteristik bzw. bestimmte Flächeneigenschaften implizieren. Mit den genannten Flächenkategorien gehen jeweils spezifische Erfordernisse an die Möglichkeiten der wohnbaulichen Flächenmobilisierung einher. Der Untersuchungsraum erstreckte sich auf den kompletten Siedlungsbereich Heuchelheims, Kinzenbach eingeschlossen. Basierend auf mehreren Ortsbegehungen wurde der Bestand augenscheinlich analysiert und entsprechend der fünf Kategorien dargestellt.



(Quelle: Masterplan 2040)



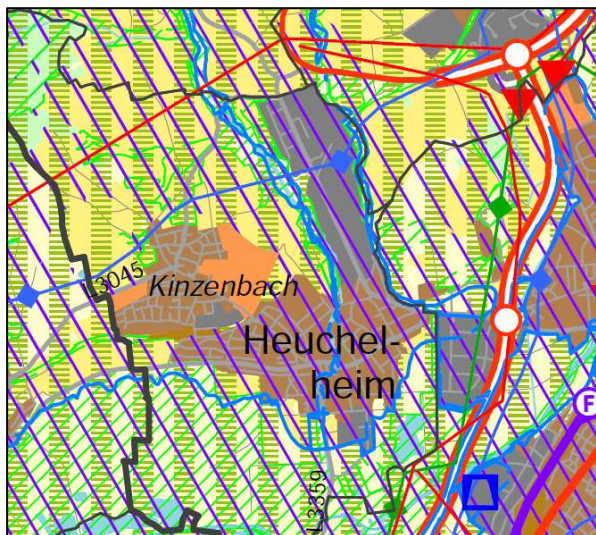
(Quelle: Masterplan 2040)



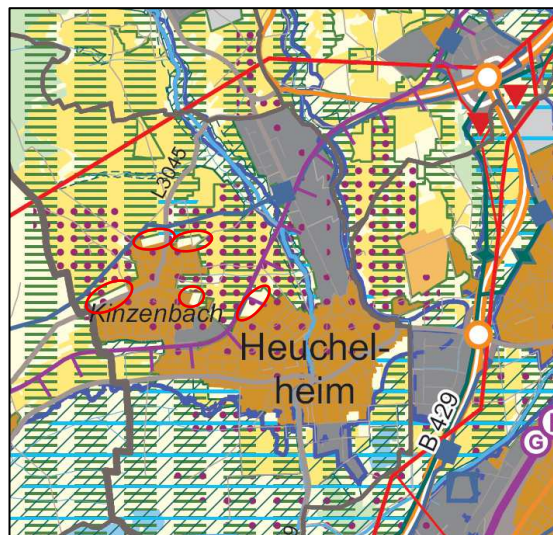
Die Darstellungen zeigen, dass es im Gemeindegebiet durchaus Baulücken oder Bereiche gibt, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können. Diese stellen aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs, der Lage innerhalb und angrenzend zu Wohngebieten und den hiermit verbundenen immissionschutzrechtlichen Konflikten keine alternative Siedlungsentwicklung dar. Ferner befinden sich die Flächen im Privateigentum, sodass es an den eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten fehlt.

Auch in Bezug auf die Schaffung von Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung sind Alternativen im Gemeindegebiet von Heuchelheim nicht vorhanden.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen



Im Vergleich des wirksamen Regionalplans und dem Entwurf zur erneuten Offenlage im Zuge der Fortschreibung ist ersichtlich, dass das *Vorranggebiet für Siedlung (Planung)* im Osten von Kinzenbach nicht weiter für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht. Im 2. Entwurf gelangt hier zu Gunsten der Landwirtschaft eine *Vorranggebiet für Landwirtschaft* zur Darstellung. Überlagert ist der Bereich zudem für Belange der Klimafunktion sowie zur Sicherung des Freiraums (*Regionaler Grünzug*). Das weitere *Vorranggebiet für Siedlung (Planung)* im Ortsteil Kinzenbach ist zudem bereits für bestehende Siedlungszwecke dargestellt. Ferner ist erkennbar, dass lediglich untergeordnet vereinzelt Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in der Fortschreibung vorgesehen sind, die unter Abwägung der Belange Landwirtschaft für eine Siedlungsentwicklung herangezogen werden könnten. Betreffend den Ortsteil Kinzenbach sind dies Flächen, die einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohngebieten aufweisen. Unter Hinweis auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, dass raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind, einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Insofern scheiden diese Bereiche für die Ansiedlung von lärm- und verkehrsintensiven Nutzungen aus. Zumal auch die verkehrliche Ableitung des induzierten Verkehrs über die gemeindlichen Wohnstraßen nicht umsetzbar ist.

Auch das für den Ortsteil Heuchelheim dargestellte Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Die Bölz“ an. Ferner könnte auch hier eine verkehrliche Erschließung lediglich ausgehend von den angrenzenden Wohnstraßen erfolgen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen weist auch dieser Bereich keine Eignung als Alternative für die Neuausweisung von Gewerbeflächen auf.

Der für eine gewerbegebietstypische Nutzung vorhandene Standort in Heuchelheim umfasst den Bereich entlang der Rodheimer Straße. Hier sind innerhalb der bebauten Ortslage keine Flächenalternativen gegeben. Die Bereiche sind durch die vorhandenen Gewerbebetriebe nahezu vollständig ausgenutzt und stehen für die Neuansiedlung von Betrieben nicht zur Verfügung. Ferner stellen die bestehenden Restriktionen in Bezug auf die Gewässer Bieber und den Fohnbach für die vorhandenen Unternehmen eine Problematik für Erweiterungsabsichten dar. Die Gemeinde Heuchelheim ist daher bemüht, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (z.B. „Heuchelheim Nord“ 9. Änderung und Erweiterung sowie 10. Änderung) die ansässigen Unternehmen zu unterstützen und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenparametern des Wasserhaushaltsgesetz und des Naturschutzgesetzes Erweiterungsmöglichkeiten auf dem sehr eingeschränkten Flächenpotentials planungsrechtlich zu schaffen. Flächenpotentiale darüber hinaus sind hier für eine randliche Gewerbegebietsentwicklung nicht vorhanden.

Ein weiterer Gewerbestandort befindet sich im südöstlichen Bereich von Heuchelheim, wo sich auch das Plangebiet befindet. Baulücken sind hier nicht vorhanden. Ferner bestehen aufgrund des bestehenden Überschwemmungsgebietes keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur Neuausweisung von Gewerbeflächen.

Dass im Gemeindegebiet lediglich kleinräumige Arrondierungen für Siedlungsentwicklungen, die zudem das Wohnen betreffen, möglich sind, zeigen zudem die im Regionalplan Mittelhessen bis an die Siedlungsränder dargestellten Restriktionen in Form von Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe (Planung)* im Regionalplan Mittelhessen nicht vorgesehen sind. Auch der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim enthält keine Gewerbeflächen (Planung).

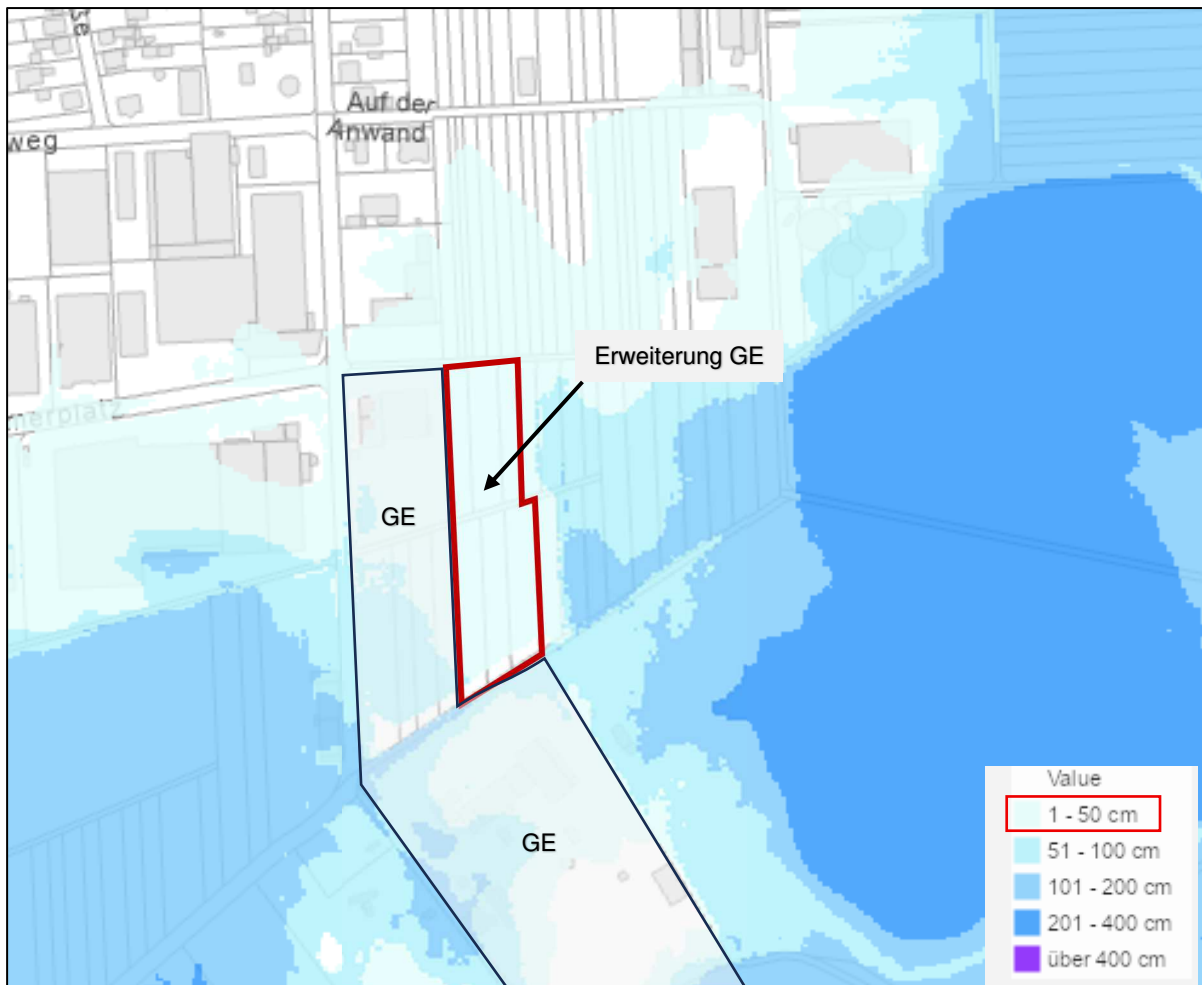
Zu Punkt 2:

Die Forderung des unmittelbaren Anschlusses an ein bestehendes Baugebiet wird vorliegend erfüllt. Der westliche Teil des Plangebietes ist gegenwärtig bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ferner schließt sich ein Gewerbe- und Sondergebiet westlich an. Im Süden und Norden befinden sich zudem weitere Gewerbeflächen.

Zu Punkt 3:

Nach vorliegender Auffassung kann auch die Voraussetzung, dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, eingehalten werden. Zunächst gilt es anzumerken, dass das Plangebiet am äußersten Rand des Retentionsraums bzw. des Überschwemmungsgebietes der Lahn und nicht in dessen Abflussbereich liegt. Nach dem HWRM-Viewer des Hessischen Landesamts für Natur, Umwelt und Geologie wird das Plangebiet bei einem HQ10 nicht überflutet. Bei einem HQ100 werden die Flächen überflutet. Angegeben werden hier Überflutungshöhen von 1 bis 50 cm. Dieser Wert ändert sich auch bei der Betrachtung eines HQextrem nicht.

Gefahrenkarte HQ100: Überflutungsflächen



(Quelle: HWRM-Viewer, Stand: 05/2025, bearbeitet)

Im Bebauungsplan ist eine Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung sowie Gliederung von baulichen Anlagen enthalten. Demnach sind Gebäude im östlichen Teil des Gewerbegebietes nicht zulässig. Gebäude oder Räume, die für den (dauerhaften) Aufenthalt von Personen vorgesehen sind oder sensible Nutzungen mit bspw. nicht mobilen Personengruppen, entstehen nicht. Hierausfolgend ist im Falle eines Hochwasserereignisses und Überflutung der Flächen nicht mit Personenschäden zu rechnen.

Die Zulässigkeit wird im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes auf Lagerplätze zum Abstellen von Fahrzeugen sowie Lagerung von Materialien (z.B. in Containern) beschränkt. Diesbezüglich wird nicht verkannt, dass mit steigender Überflutungshöhe das Schadenspotential ansteigt. Dies kann von leichter Verschmutzung und Feuchtigkeitsschäden über das Eindringen von Wasser in Fahrzeugunterböden, bis zu möglichen Schäden an der Fahrzeugtechnik und dem Auftrieb bspw. leichter Container oder Bildung von Treibgut führen. Unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Nutzung sind dennoch erhebliche Sachschäden sowohl auf dem Grundstück als auch auf benachbarte Grundstücke nicht ersichtlich. Bei der Nutzung handelt es sich überwiegend um mobile Einrichtungen. Insofern können im Vollzug des Bebauungsplanes und auf der nachfolgenden Genehmigungsebene Maßnahmen festgelegt und getroffen werden, die hier zur Reduzierung des Schadenpotentials beitragen. Zu nennen sind hier bspw. das Entfernen der Fahrzeuge im Hochwasserfall, die Verankerung von Containern gegen Auftrieb oder Vorkehrungen zur Lagerung von Materialien (geschlossene, wasserdichte Container, Lagerung auf Podesten, etc.). Da solche (organisatorischen) Maßnahmen aufgrund der fehlenden Ermächtigungsgrundlage im BauGB nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können, ist für die sachgerechte

Konfliktlösung die nachfolgende Genehmigungsebene angesprochen. Zusammenfassend wird daher festgehalten, dass der Punkt 3 der Erweiterung des Gewerbegebietes nach vorliegender Auffassung nicht entgegensteht.

Zu Punkt 4:

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand des Überschwemmungsgebietes und auch außerhalb des Abflussbereichs. Insofern sind vorliegend keine Hinweise ersichtlich, die eine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses zur Folge haben. Auch in Bezug auf die Beeinflussung des Wasserstandes sind keine nachteiligen Veränderungen ersichtlich. Hierbei wird nicht verkannt, dass Fahrzeuge oder auch Container eine gewisse Barrierewirkung zur Folge entfalten. Unter Hinweis auf mögliche Vorkehrungen wie bspw. die rechtzeitige Entfernung der Fahrzeuge oder Lagerung von Materialien auf Podesten mit einer entsprechenden Mindesthöhe, die auch unterspült werden könnten, sind wesentliche Auswirkungen auf den Wasserstand nicht zu erwarten.

Zu Punkt 5:

Nach Punkt 5 darf die die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ist in Umfang und Funktion sowie zeitlich mit dem Eingriff auszugleichen.

Das Plangebiet liegt am äußersten Rand des Überschwemmungsgebietes und somit am Rand des Retentionsraums der Lahn. Ferner hat ein baulicher Eingriff bereits stattgefunden, da die gewerbliche Nutzung und die Ausdehnung der Flächenbefestigungen seit etwa Mitte der 70er Jahre bestehen. Die Flächenbefestigungen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen sind faktisch vorhanden, sodass in der geplanten Erweiterungsfläche der Bodenwasserhaushalt, einschließlich des Infiltrationsvermögens, stark eingeschränkt ist. Des Weiteren ist unter Bezugnahme des realistischen Szenarios der Fortführung der bestehenden Nutzung nicht mit Geländeänderungen zu rechnen, die Auswirkungen auf die Hochwasserrückhaltung haben und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Gelände im Bestand höher gelegen ist als die Flächen im Osten oder im Süden. Ggf. kann östlich angrenzend zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden, da sich die Flächen ebenfalls teilweise im Eigentum des Unternehmens befinden. Dies ist im weiteren Planungsprozess mit den zuständigen Behörden zu erörtern.

Zu Punkt 6:

Nach diesem Punkt darf der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden. Wie vorangehend dargelegt, ist eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt ferner außerhalb von Deichanlagen, Rückhaltebecken oder Flutmulden, sodass eine Minderung der Funktion bestehender Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeschlossen ist. Auch wird es im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschärfung der Abflussverhältnisse kommen, da der Eingriff faktisch stattgefunden hat, auch wenn es sich im planungsrechtlichen Sinn um eine Erweiterung des Gewerbegebietes handelt. Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan keine über den Bestand hinausgehende Flächenversiegelung zugelassen. Auswirkungen auf den bestehenden Hochwasserschutz sind zum derzeitigen Planungsstand nicht zu erwarten.

Zu Punkt 7:

Unter Bezugnahme auf die vorangehenden Ausführungen sind durch die geplante Gewerbegebietserweiterung keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten. Das Plangebiet liegt außerhalb des Abflussbereichs der Lahn. Unter Hinweis auf die bestehende Flächenbefestigung innerhalb des Plangebietes ist eine Erhöhung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit nicht zu erwarten. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Feinsteuerung und der Unzulässigkeit von Gebäuden sind Personenschäden ebenfalls nicht zu erwarten. Gebäude, die zum Arbeiten oder Wohnen genutzt werden und somit dem Aufenthalt von Personen dienen, sind im östlichen Bereich des Gewerbegebietes nicht zulässig. Des Weiteren kann durch organisatorische Maßnahmen das Eintreten von erheblichen Sachschäden auf dem Grundstück, aber auch auf den Nachbargrundstücken vermieden werden. Der Punkt kann nach vorliegender Auffassung eingehalten werden. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Abfällen oder sonstiges Gefahrgut ist zudem unzulässig.

Zu Punkt 8 und 9:

Nach derzeitiger Einschätzung spielt die Erweiterungsfläche in einer Größenordnung von rd. 0,9 ha in Bezug auf die Gesamtgröße des Überschwemmungsgebietes, unabhängig der bereits bestehenden Flächenbefestigungen für den Hochwasserschutz lediglich eine untergeordnete Rolle. Dies begründet sich anhand der Lage am Rand des Retentionsraums und der zu erwartenden Überflutungshöhen, wobei das Plangebiet höher als die östlichen und südlichen Flächen liegt und damit das Risiko einer Überflutung weiter sinkt. Den Belangen der Hochwasserschutzvorsorge wird derart Rechnung getragen, dass im Bebauungsplan eine Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung und zur Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen erfolgt. Hierdurch kann das Gefährdungspotential zum Eintrag von schädlichen Stoffen auf die Umwelt vermieden werden. Ferner sind Personenschäden nicht zu erwarten, da Gebäude mit Aufenthaltsbereichen oder -räumen in dem zur Neuausweisung gelangenden Bereich ausgeschlossen sind. Bauliche Schäden bspw. an Gebäuden sind somit nicht möglich.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass für das Gemeindegebiet von Heuchelheim keine alternativen Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung sowohl innerhalb der bebauten Ortslage als auch an den Ortsrändern bestehen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt, die mit einem entsprechendem Störpotential (u.a. Lärm, Verkehr) einhergeht, scheiden vorhandene Baulücken oder auf der übergeordneten Planungsebenen eingeräumte Entwicklungsmöglichkeiten an den Ortsrändern aufgrund des immissionsschutzrechtlichen Konflikts zu der hier vorhandenen Wohnbebauung aus. Auch wenn planungsrechtlich von einer Fläche für Landwirtschaft auf dem rd. 0,9 ha großen Teilbereich auszugehen ist, hat der Eingriff bereits stattgefunden und wurde seit 50 Jahren geduldet. Aufgrund der faktischen Gegebenheiten und den vorhandenen Flächenbefestigungen ist insofern nicht mit einer Verschärfung der Abflussverhältnisse oder einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Ferner befindet sich das Planareal außerhalb des Abflussbereiches der Lahn. Durch geeignete organisatorische und technische Maßnahmen und eines hochwasserangepassten Betriebs des Lagerplatzes kann der Entstehung von Sachschäden auf dem Grundstück entgegengewirkt werden. Auch das Entfernen des Fuhrparks oder der Abtransport mobiler Container im Falle eines HQ100 durch eine Frühwarnung (bspw. Abfrage der Hochwasserspitze am vorgeschalteten Pegel) kann dazu beitragen nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu verhindern. Auch sind Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes zum derzeitigen Planungsstadium nicht ersichtlich.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den für die regionale Wirtschaft bedeutungsvollen Betrieb in seiner Gesamtheit planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde

Heuchelheim unterstützt das familiär geführte Unternehmen mit Blick auf den Öffentlichem Belang der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur. Vor dem Hintergrund der bereits stark anthropogen vorgeprägten Flächen, soll der Standort auch langfristig für eine gewerbliche Nutzung und den damit verbundenen Arbeitsplätzen erhalten bleiben. Unter Abwägung des Sachverhalts liegen gewichtige Gründe vor, die die planungsrechtliche Erweiterung des Gewerbegebietes, trotz Lage im Überschwemmungsgebiet, begründen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen kann, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Die Zulässigkeit des Eingriffs in den Boden und die damit verbundenen negativen Effekte für den westlichen Teil des Plangebietes ist über den Ursprungsbebauungsplan und der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) gegeben. Für den östlichen Teilbereich stellt die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsausweisung gegenüber der bisher festgesetzten Fläche für Landwirtschaft im planungsrechtlichen Sinn eine Neuinanspruchnahme dar. Faktisch hat ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt stattgefunden, sodass die natürliche Bodenfunktion hier größtenteils gestört bzw. zerstört ist. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung des Status Quo. Eine über den Bestand hinausgehende Flächenversiegelung wird nicht zugelassen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9. Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Das Plangebiet unterliegt einer gewerblichen Nutzung, die auch weiterhin fortgeführt wird. Kenntnisse über altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte sind der Gemeinde Heuchelheim nicht bekannt.

10. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

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

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Osten in einer Größenordnung von rd. 0,9 ha steht im Kontext der Umgebungsbebauung und den Gebietsausweisungen in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, sodass der **Trennungsgrundsatz** im Grundsatz eingehalten wird. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen sind immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ersichtlich.

12. Denkmalschutz

Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler befinden sich rd. 380 m nördlich zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um Gebäude der ehemaligen Zigarrenfabrik Rinn & Cloos sowie um ein gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus an der Ecke Ludwig-Rinn-Straße. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs und fehlender Sichtbeziehungen sind Beeinträchtigungen der denkmal-schutzrechtlichen Belange nicht ersichtlich.

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. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme von üblichen Hausanschlussleitungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes vorhanden.

14. Bodenordnung

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

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Dorfes, zwischen Kropbach und Bieberbach und zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 20.05.2025

Planstand: 20.05.2025

Projektnummer: 25-2999

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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