

Gemeinde Heuchelheim an der Lahn, Ortsteil Heuchelheim

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Landwehrstraße“

Entwurf

Planstand: 15.09.2025

Projektnummer: 23-2802

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 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	7
1.6 Verfahrensart und -stand	11
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	13
5. Erneuerbare Energie	14
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	18
9. Kampfmittel	18
10. Immissionsschutz	18
11. Denkmalschutz	19
12. Bergbau	19
13. Sonstige Infrastruktur	19
14. Anlagen und Gutachten	19

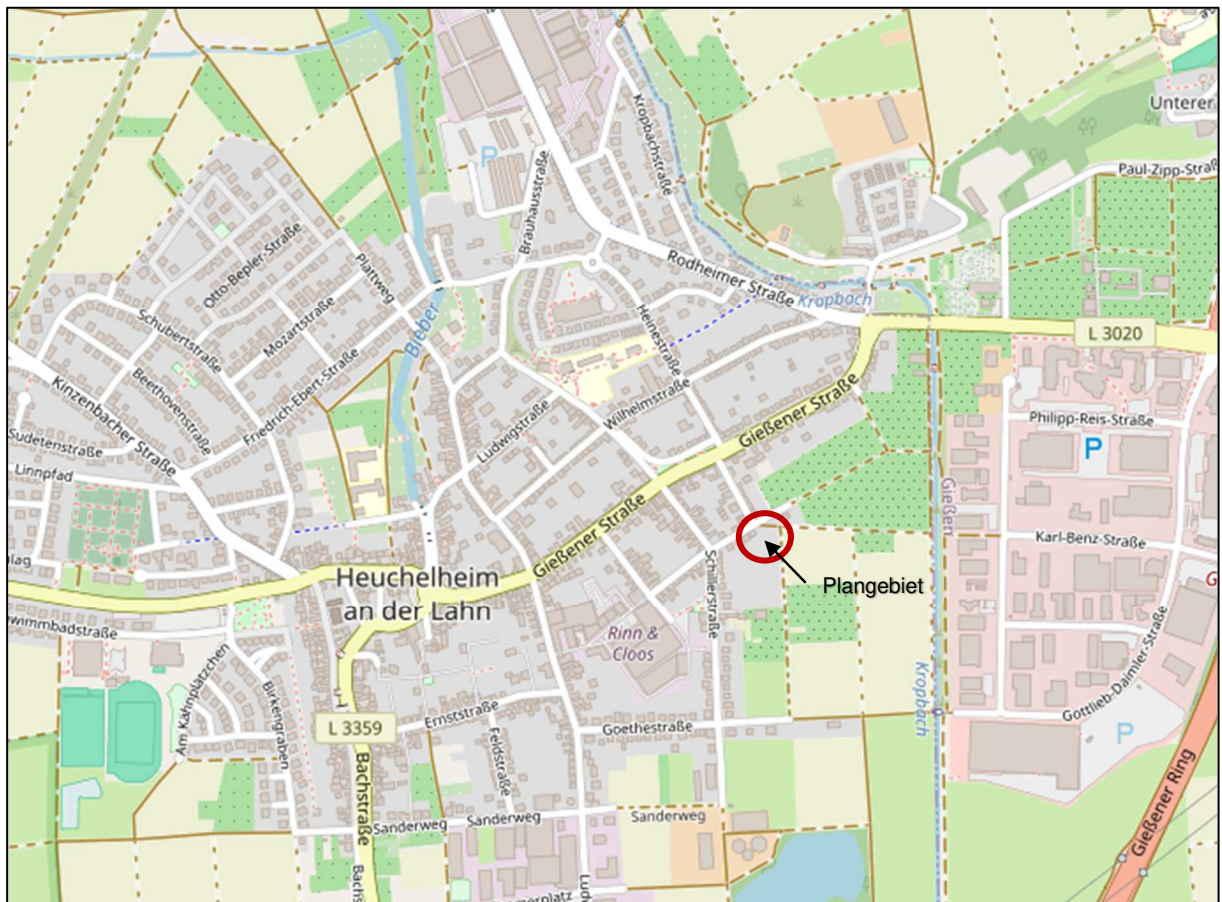
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Heuchelheim betreibt eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Gemeindegebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Hierbei ist der Gemeinde Heuchelheim daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen.

Für die Fragestellungen der künftigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Heuchelheim wurde der Masterplan Heuchelheim 2040 aufgestellt. In diesem wird Mithilfe einer umfassenden Planung die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsraum in einen übergeordneten Kontext betrachtet, zu dem neben optimaler Flächennutzung auch Infrastruktur, verkehrliche Erschließung und ÖPNV zählen. Ferner dienen die sich hieraus ergebenden städtebaulichen Ansätze und Entwicklungsideen als Entscheidungsgrundlage für die Gemeindevertretung. Ein wesentliches Ziel stellt hierbei u.a. die Stärkung der Innenentwicklung der Ortskerne und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale (Leerstände, Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke) dar. Hierzu wurde im Rahmen des Masterplanes eine Flächenpotentialanalyse vorgenommen, um sich den städtebaulichen Herausforderungen eines knappen Angebotes bei hoher Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu stellen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2024), bearbeitet

Eine solche Entwicklungsmöglichkeit stellt u.a. der Bereich des Flurstücks 114/1 (Flur 19) am östlichen Ortsrand von Heuchelheim dar, welches bei Baulücken, nicht bebaute Grundstücke in die Kategorie 1 (eindeutige Baugrundstücke, leerstehende Grundstücke ohne vorhandene Nutzung) eingeordnet wird. Die Flächen sind zwar im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegen, befinden sich allerdings in direkter Lage zum bebauten Siedlungszusammenhang.

An die Gemeinde Heuchelheim ist nun ein privater Interessent mit der planerischen Absicht herangetreten, eine Wohnbebauung im Bereich dieses Flurstücks zu entwickeln. Aufgrund des für eine Bebauung ungünstigen länglichen Flächenzuschnitts in Ost-West-Richtung ist vorgesehen, zudem das Flurstück 113/1 in das Plangrundstück einzubeziehen, welches im Masterplan ebenfalls auf einem Streifen der Kategorie 1 zugeordnet ist. Der Planstandort liegt unmittelbar an der Landwehrstraße, worüber auch die verkehrliche Erschließung erfolgen kann. Hier sind ferner Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, sodass die grundsätzlichen Anschlussmöglichkeiten zur Gewährleistung der Erschließung gegeben sind. Das Planareal grenzt an den Bebauungsplan Nr. 7 „Heuchelheim Ost“ an, der angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet und ein Reines Wohngebiet ausweist. Die geplante Wohnbauentwicklung steht insofern im Kontext der Umgebungsbebauung und stellt hier eine Arrondierung der bebauten Ortslage dar. Mit der kleinräumigen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur kann daher ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum geleistet und ein im Masterplan Heuchelheim 2040 definiertes Flächenpotential für eine bauliche Nutzung aktiviert werden.

Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Heuchelheim in Form einer Eigenentwicklung zu leisten, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heuchelheim in ihrer Sitzung am 21.11.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 „Landwehrstraße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Zur Ausweisung im Bebauungsplan gelangt unter Bezugnahme auf die westlich sowie weiter nördlich rechtsverbindliche Gebietsausweisung ein Allgemeines Wohngebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung in eine Wohnbaufläche.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Heuchelheim im Kreuzungsbereich *Landwehrstraße* und *Uhlandstraße*. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 19 die Flurstücke 114/1 und 113/1. Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig teilweise als ruderalen Wiesen, als strukturarme Hausgärten und Kleingartenanlage dar. Des Weiteren befinden sich vereinzelt Obstbäume auf dem Planareal. Die Topografie lässt sich als eben beschreiben.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wirtschaftsweg, Wohnbebauung
Osten:	Landwirtschaftliche Nutzflächen
Süden:	Klein- und Nutzgärten
Westen:	Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes



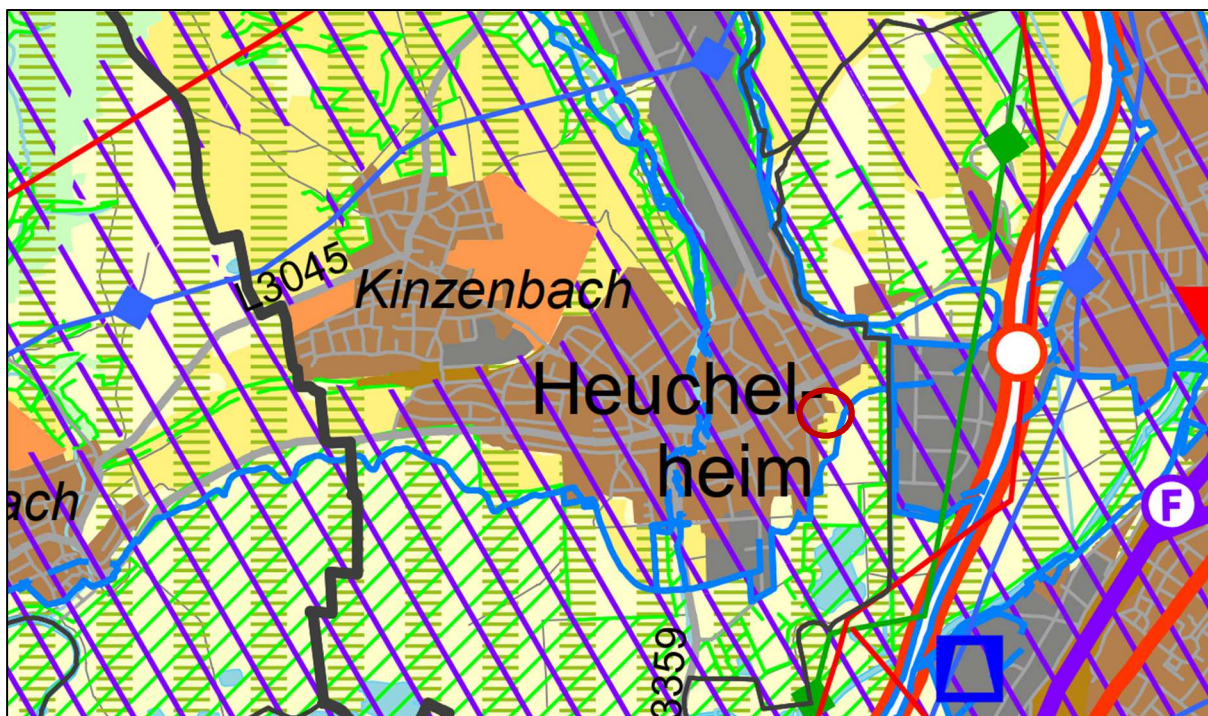
(Quelle: Eigene Aufnahmen, 07/2023)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,1 ha (969 m²), die insgesamt auf die Wohnbaufläche entfällt.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet, soweit es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar, welches überlagert wird von einem *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* (6.1.2-1) sowie einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1). Des Weiteren ist bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen dazustellen sowie die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (Ziel 5.2-5). Zur Vermeidung von Dopplungen wird diesbezüglich auf die Ausführungen in Kapitel 1.5 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



genordnet, ohne Maßstab

In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen unzulässig, welche die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,1 ha. Die Flächen stellen sich gegenwärtig als rudele Wiese, strukturarme Gärten sowie als Kleingartenanlage dar und sind somit einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der fehlenden Betroffenheit von Bewirtschaftern / Landwirten sind keine Nutzungsbeschränkung oder Existenzgefährdungen ersichtlich. Dies gilt analog auch für die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange.

Zwar wird im Agrarviewer Hessen für den südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Ertragsmesszahl von 62 (hochwertige Böden) angegeben, aufgrund der geringen Flächengröße, der überwiegenden Nutzung als Hausgärten und Kleinanlagen sowie der Tatsache, dass südlich weitere Kleingärten angrenzen, spielt die Fläche für die Belange der Landwirtschaft keine bedeutende Rolle. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist insofern nicht erkennbar. Unter Abwägung des Sachverhaltes der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange und Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, wird die Inanspruchnahme als vertretbar beurteilt.

Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird aufgrund des geringen Flächenverlustes nicht negativ beeinträchtigt bzw. die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Des Weiteren sprechen insbesondere ebenfalls die im Masterplan Heuchelheim 2040 dargelegten Gründe zur Aktivierung von Flächenpotentialen zur Stärkung des Wohnstandortes im Sinne einer Eigenentwicklung auch unter geringfügiger Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die

Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Kapitel 1.5 - Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen.

In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die aufgrund der Lage eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. Zudem sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsminimierende Maßnahmen enthalten (Dachbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung, etc.), die dem Aspekt des *Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen* Rechnung tragen.

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).

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in Verbindung mit der Größenordnung der in Anspruch genommenen Fläche lässt negative Auswirkungen auf die Funktion des *Vorranggebietes Regionaler Grünzug* nicht erkennen. Ferner sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten.

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

Der 2. Entwurf des Regionalplans Mittelhessen sieht für die Antragsfläche ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* vor. In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Des Weiteren gilt nach der Zielvorgabe 5.1-3, dass außerhalb der Vorranggebiete Siedlung zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden können, jedoch nur am Rand der Vorranggebiete Siedlung Bestand und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen sowie auf das Kapitel 1.6 liegen gewichtige Gründe vor, die eine Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* begründen.

Zusammenfassend festzuhalten ist, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung insgesamt nicht entgegenstehen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

1.5 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.

Wie eingangs dargelegt, betreibt die Gemeinde Heuchelheim eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und hat sich im Rahmen des Masterplans Heuchelheim 2040 intensiv 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.

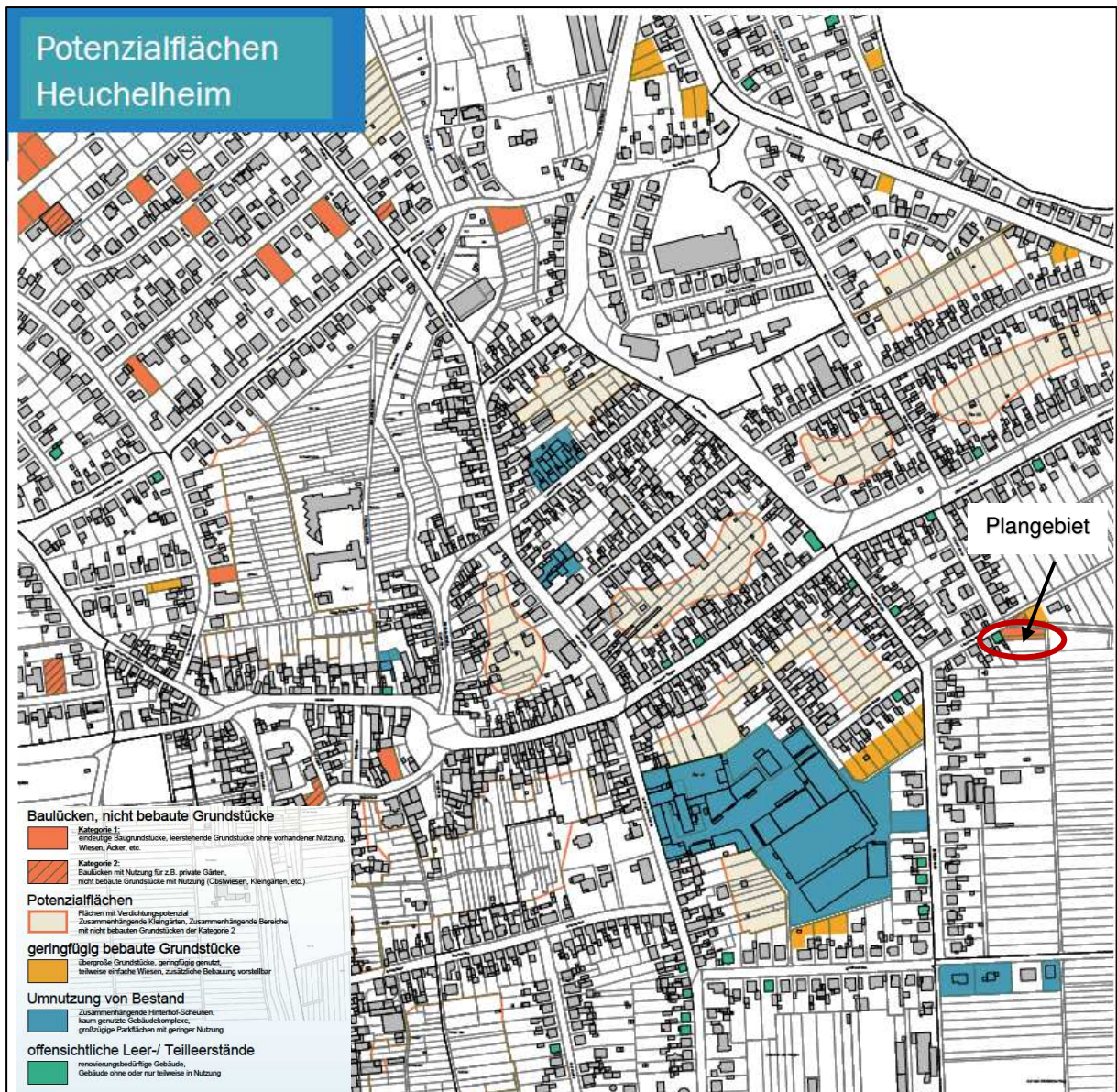
Basierend auf mehreren Ortsbegehungen wurde der Bestand augenscheinlich analysiert und entsprechend der fünf Kategorien dargestellt.

Das Plangebiet wird überwiegend der Kategorie 1 (Baulücken und nicht bebaute Grundstücke) zugeordnet und somit als innerörtliches Flächenpotential bewertet. Im Masterplan Heuchelheim 2040 wird diesbezüglich aufgeführt: *„Bei Baulücken handelt es sich um unbebaute Einzelgrundstücke, die ausreichend groß sind, um eigenständig bebaut werden zu können. Da nicht jedes unbebaute Einzelgrundstück die gleiche offensichtliche Qualität für innerörtliche Verdichtung aufweist, sind die Grundstücke in zwei Kategorien unterteilt. Kategorie 1 beschreibt eindeutige Baugrundstücke, leerstehende Grundstücke ohne vorhandene Nutzung und ungenutzte Wiesen bzw. Äcker. Kategorie 2 stellt Baulücken mit Nutzungen für z. B. private Gärten und nicht bebaute Grundstücke mit Nutzung wie Obstwiesen und Kleingärten dar. Hervorzuheben ist, dass speziell im westlichen Teil Heuchelheims und im angrenzenden Kinzenbach sowie im Neubaugebiet Heuchelheims am nördlichen Siedlungsrand Baulücken der Kategorie 1 vorzufinden sind.“*

Im Ergebnis der Flächenpotentialanalyse wird festgestellt, dass die Gemeinde Heuchelheim über entsprechende Möglichkeiten der Innenentwicklung verfügt, worunter im Masterplan auch ein Teilbereich des Plangebietes zugeordnet wird. Formal handelt es sich bei dem Plangebiet allerdings um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB, sodass die Neuinanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen entsprechend zu begründen ist.

Dass der Vorrang der Innenentwicklung wichtiger Bestandteil der Siedlungsplanung der Gemeinde Heuchelheim ist, zeigt nicht zuletzt der kommunale Antrag auf Rücknahme des *Vorranggebietes Siedlung* (Planung – S414) in einer Größenordnung von rd. 16,8 ha im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessens. Auch die Erstellung des Masterplans 2040 dient dazu, Innenentwicklungspotentiale zu identifizieren und zu nutzen, sofern sich die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten ergeben. Auch die geplante Umstrukturierung des Rinn+Cloos-Geländes trägt dem Aspekt der Innenentwicklung Rechnung. Durch die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes in ein Urbanes Gebiet soll ein attraktives und belebtes Quartier auf dem ehemaligen Industriegelände entstehen. Neben der Beibehaltung einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung sind Gastronomie, eine Markthalle, Büros und soziale Einrichtungen (Kita) um einen zentralen Marktplatz geplant. Im Süden des Areals werden die bestehenden Hallengebäude abgerissen und es soll ein vielfältiges Wohnraumangebot mit etwa 130 bis 140 Wohneinheiten entstehen.

Übersichtskarte Potentialflächen Heuchelheim



(Quelle: Masterplan Heuchelheim 2040)

Unabhängig hiervon befasst sich die Gemeinde aber auch mit Potentialen zur moderaten Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern zur Deckung der Nachfrage auch an Baugrundstücken für selbstgenutztes Wohneigentum. Dies ist aufgrund der Rückgabe seitens der Regionalplanung eigentlich zugestandenen Flächen für die Siedlungsentwicklung in einer Größenordnung von rd. 16,8 ha unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zwingend notwendig. Die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes steht im Kontext der Umgebungsbebauung und stellt sich zumindest visuell als Baulücke dar. Aufgrund der konkret vorliegenden Anfrage zur baulichen Aktivierung des definierten Flächenpotentials ist die kleinräumige Inanspruchnahme zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen vertretbar und dient ferner der Eigenentwicklung in Heuchelheim. Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen in einer Größenordnung von rd. 0,1 ha lässt zudem weder erhebliche Beeinträchtigungen privater noch öffentlicher Belange der Landwirtschaft erkennen. Ferner ist die verkehrliche Erschließung unmittelbar über die bestehende Landwehrstraße ohne hohen Erschließungsaufwand möglich und auch die Abwasserbeseitigung und Versorgung des Gebietes mittels Anschlusses an die vorhandene

Leitungsinfrastruktur kann sichergestellt werden. Insofern sind adäquate **Standortalternativen** nicht ersichtlich.

In der nachfolgenden Übersichtskarte sind ergänzend die sich im Eigentum der Gemeinde Heuchelheim befindlichen Flächen dargestellt.

Aus der Analyse des Masterplans 2040 haben sich im Baugebiet „Auf der Bölz“ die größte Anzahl an Baulücken der Kategorie 1 ergeben. Anhand der nachfolgenden Darstellung ist erkennbar, dass sich die Grundstücke alle in Privatbesitz befinden. Auch die festgestellten Baulücken Kategorie 2 sowie die lediglich gering bebauten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Heuchelheim. Eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung in diesen Bereich ist demnach nicht möglich. Als Alternativen scheiden diese Potenzialflächen daher aus.

Übersichtskarte Flächen im öffentlichen Eigentum – Bereich „Auf der Bölz“



Quelle: WRRL-Viewer (www.wrri.hessen.de; 09/2025)

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte wird unter Abwägung des Sachverhalts und um einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen als städtebaulich begründet beurteilt. Zumal aufgrund der gegebenen eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten eine zeitnahe bauliche Umsetzung zu erwarten ist. Die vereinzelt sich innerhalb der bebauten Ortslage im Eigentum der Gemeinde Heuchelheim befindlichen unbebauten Flächen stellen aufgrund der Lage und der fehlenden Erschließungsmöglichkeiten ebenfalls keine Alternativen dar.

Die **Belange des (vorsorgenden) 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. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasser-durchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.11.2023 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.11.2024 – 03.01.2025 Bekanntmachung: ____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 18.11.2024 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
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	____.

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Gemeindenachrichten Heuchelheim/Kinzenbach.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels der Darstellung einer Wohnbaufläche in einer Größenordnung von rd. 0,1 ha am Ortsrand von Heuchelheim war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

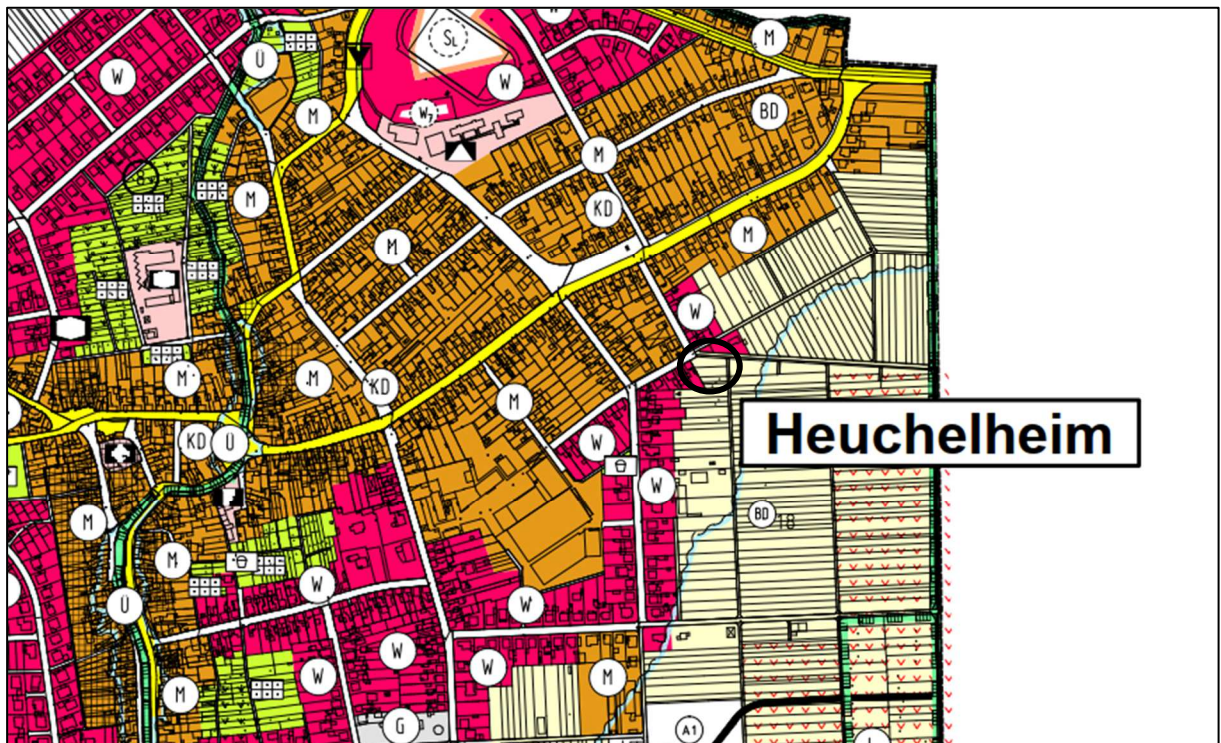
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar mit Anschluss an die *Landwehrstraße*. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist lediglich ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Das planinduzierte Verkehrsaufkommen kann verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 Metern in der *Gießener Straße* auf Höhe der Hausnummer 59, die über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heuchelheim aus dem Jahr dem Jahr 2007 stellt das Plangebiet als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst kleinräumig entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt im Zuge der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die Umwidmung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 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 Obstbäume sowie Schaffung neuer wertgebender randlicher Gehölzstrukturen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug der Bauleitplanung darstellen. Ferner liegen städtebauliche Gründe vor, die hier die geplante Siedlungsentwicklung und Darstellung einer Wohnbaufläche unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen begründen. Zu nennen sind hier u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum.

Des Weiteren wurde innerhalb des Plangebiets das Bunte Vergissmeinnicht festgestellt, welches auf der Vorwarnstufe der Rote Liste steht. Der bisherige Standort wird in der Bestandskarte gekennzeichnet. Im Vollzug des Bebauungsplanes erfolgt zur Erhaltung der Pflanze eine Umsiedlung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

5. 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-WärmeGesetz (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 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.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

In der Bauleitplanung wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird bezüglich der Klimaanpassung festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Hierdurch kann bei Umsetzung zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen werden. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von

wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

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.

Des Weiteren verläuft gemäß der kommunalen Fließpfadkarte der Gemeinde Heuchelheim ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mind. 1 ha über die *Landwehrstraße* und weiter über den Wirtschaftsweg. Die Ausdehnung des 10 m Puffers verläuft hierbei teilweise auf dem Plangrundstück. Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell (5m² und 1 m²)) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten ist nicht von einer Gefährdung auszugehen, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. 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.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuersiegelungen. 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, greift der Bebauungsplan die im Umweltbericht formulierten Empfehlungen auf (Zisternen, geringer Versiegelungsgrad, Begrünungsmaßnahmen). Unter Hinweis auf die vorhandene Topografie ist zudem nicht damit zu rechnen, dass von den angrenzenden Freiraumflächen Oberflächenwasser auf das Plangebiet gelangt. Ferner übernimmt in Teilen die randlich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein gewisses Maß an Erosionsschutz.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Als realistisches Szenario kann daher die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal drei zulässigen

Wohneinheiten herangezogen werden. Der hierdurch zu erwartende zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
Wohngebäude	3	3,5	10,5	0,15 m³/Tag	1,6 m³ / Tag

In der *Landwehrstraße* befindet sich die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand über den Anschluss an das bestehende örtliche Netz sichergestellt werden. Die Details obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes.

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.

Die Entwässerung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der *Landwehrstraße* (Mischsystem) erfolgen. Aufgrund der Notwendigkeit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers in den Mischwasserkanal durch fehlende anderweitige Möglichkeiten (bspw. Einleitung in einen Vorfluter, Versickerung) sowie vor dem Hintergrund klimaökologischer Belange, einschließlich Behandlung der Thematik der Starkregenereignisse, sind Festsetzungen und Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes, die der Reduzierung der Abwassermengen dienen. Zu nennen ist hier insbesondere die Dachbegrünung, die bei Umsetzung einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung darstellen kann.

Ferner wird die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die in § 17 BauNVO dargelegten Obergrenzen nicht vollständig ausgeschöpft. Des Weiteren tragen auch die weiteren eingriffsminimierenden Festsetzungen, wie die wasserdurchlässige Bauweise von befestigten Flächen, die Unzulässigkeit von wasserdichten Folien, der Ausschluss von Schottergärten sowie Vorgaben zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen der Reduzierung der Abwassermengen bei. Darüber hinaus ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder geeigneten Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb des Gebäudes oder zur Bewässerung von Grünflächen) zu verwerten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 6 m³ betragen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 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

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Grabenparzelle. Zur Beurteilung, inwieweit diesbezüglich ein Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes von der Planung berührt ist, erfolgte im Vorfeld zur Durchführung der Bauleitplanung eine Abstimmung mit dem Landkreis Gießen Fachbereich Wasser- und Bodenschutz. Per Mail vom 01.12.2022 wurde mitgeteilt, dass die Gewässerparzelle in der Örtlichkeit nicht erkennbar sei. Es wird vermutet, dass keine Einleitung mehr stattfindet, da die *Landwehrstraße* mittlerweile in den Mischwasserkanal entwässert und der Graben aufgegeben wurde. Dies wurde seitens der Gemeinde Heuchelheim bestätigt. Aufgrund der fehlenden Entwässerungsfunktion ist daher nicht von einem Gewässer nach Wasserrecht auszugehen. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht einzuhalten.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung der bisher unbebauten Fläche.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für Dächer $\leq 5^\circ$ festgesetzt und anfallendes Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner 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.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Heuchelheim zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmittelräumdienstes www.rp-darmstadt.hessen.de verwiesen.

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

10. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Darstellung einer Wohnbauflächen kann im Kontext der im näheren Umfeld festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. In 320 m östlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet der Stadt Gießen. Aufgrund der räumlichen Entfernung sind diesbezüglich immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Ferner wird durch die vorliegende Bauleitplanung kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung an das Gewerbegebiet über das heute schon bestehende Maß geschaffen.

11. Denkmalschutz

Die nächstgelegenen denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler befinden sich in einer Entfernung von rd. 230 m in südwestlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um den Gebäudekomplex besteht aus Verwaltungs- und Fabrikgebäuden der ehemaligen Zigarrenfabrik Rinn & Cloos. Aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs in Verbindung mit nicht vorhandenen Sichtbeziehungen sind Beeinträchtigungen auf denkmalschutzrechtliche Belange vorliegend 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.

12. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen wurde. Informationen über die örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor.

13. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integrierten landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 „Landwehrstraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 15.09.2025

Planstand: 15.09.2025

Projektnummer: 23-2802

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