Gemeinde Langgöns, Ortsteil Niederkleen

Begründung
zum Bebauungsplan
„An der Butzbacher Straße“

Satzung

Planstand: 16.01.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
2 Inhalt und Festsetzungen ... 7
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
2.2 Flächen für den Gemeinbedarf ... 9
2.3 Maß der baulichen Nutzung ... 10
2.3.1 Grundflächenzahl ... 11
2.3.2 Baumassenzahl ... 11
2.3.3 Zahl der Vollgeschosse ... 11
2.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 11
2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 12
3.1 Dachgestaltung ... 12
3.2 Werbeanlagen ... 12
3.3 Einfriedungen ... 13
3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 13
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 13
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 15
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben ... 15
6 Immissionsschutz ... 16
7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 17
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 18
9 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse ... 20
10 Denkmalschutz ... 21
11 Hinweise und sonstige Infrastruktur ... 21
12 Bodenordnung ... 24
13 Kosten ... 24
14 Verfahrensstand ... 25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat in ihrer Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße“ im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Niederkleen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrstützpunktes im Bereich unmittelbar südlich der Butzbacher Straße sowie für die städtebauliche Entwicklung ergänzender gewerblich nutzbarer Baugrundstücke im südlichen Anschluss entlang der Landesstraße L 3129 geschaffen werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) im nördlichen Bereich des Plangebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sein sollen sowie die Sicherung insbesondere der verkehrlichen Erschließung. Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen die aktuellen Planungen zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte. Ferner werden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung und den Ausbau der verkehrlichen Erschließung entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen.

Schließlich erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die teilweise Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Zwirnäcker I“ von 1996, dessen externe und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten bauplanungsrechtlichen Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche sich im Bereich des vorliegenden Plangebietes befindet und nunmehr zumindest teilweise überplant und städtebaulich entwickelt werden soll. Dabei werden im Bereich der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der Landesstraße weiterhin entsprechende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese festgesetzt, die in ihrer Tiefe zwar reduziert, dafür aber auf die gesamte Länge des vorliegenden Plangebietes ausgedehnt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niederkleen, Flur 2, die Flurstücke 150/1 teilweise und 150/2 teilweise sowie in der Flur 11, die Flurstücke 44, 45 teilweise, 46/1 teilweise, 47, 48, 49 und 50 teilweise und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Butzbacher Straße und vorwiegend Wohnbebauung sowie Geltungsbereich der Ergänzung zum Bebauungsplan „Hüttenbach“ und der Bebauungspläne „Industriegebiet Log-Serve“ im Teilgebiet der Gemeinde Langgöns
Westen:	Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden und landwirtschaftlich genutzte Flächen
Süden:	Landwirtschaftlich genutzte Flächen und bauliche Anlagen
Osten:	Landesstraße L 3129 sowie zum Teil Geltungsbereich der Bebauungspläne „Industriegebiet Log-Serve“ im Teilgebiet der Gemeinde Langgöns

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,6 ha. Hiervon entfallen auf die Fläche für den Gemeinbedarf rd. 0,4 ha (3.990 m^2), auf das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 0,8 ha (7.812 m^2), auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,2 ha (1.970 m^2) sowie auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha (2.312 m^2). Das Plangebiet umfasst neben bestehenden Wegeverbindungen im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen Bestand an jüngeren Obstbäumen, deren Pflanzung als Maßnahme dem naturschutzrechtlichen Ausgleich für den rechtswirksamen Bebauungsplan „Zwirnäcker I“ von 1996 dient.

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (10/2016)

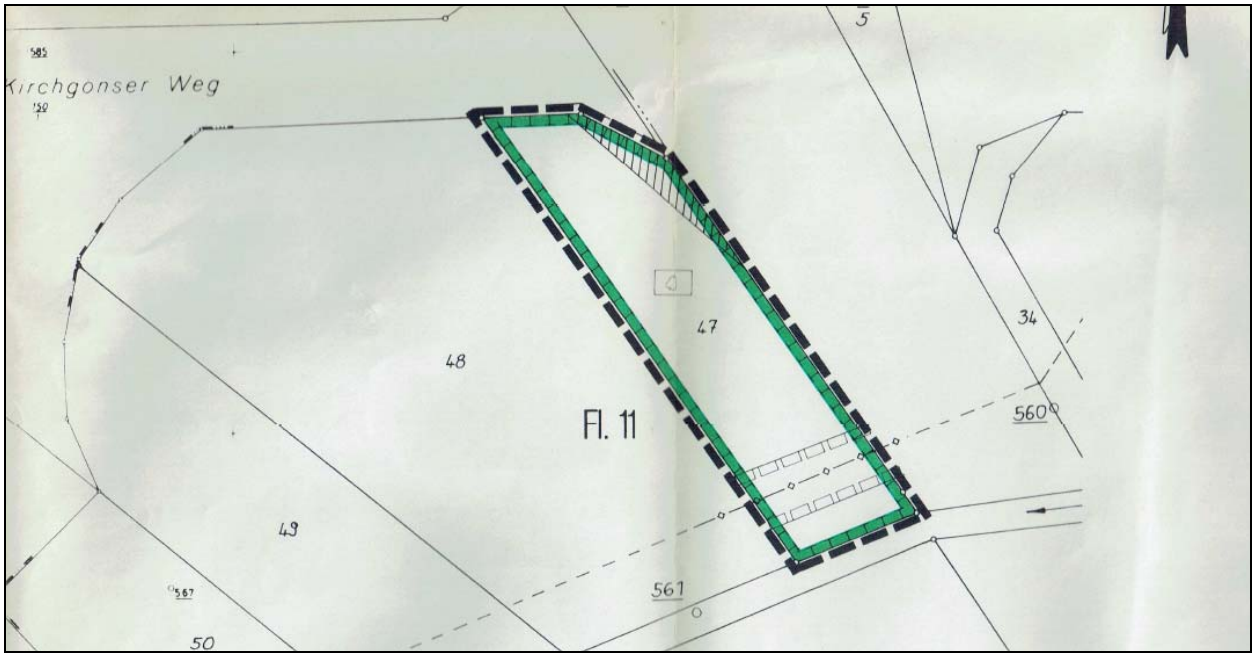
1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Somit ist die Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* sollen gemäß den im Regionalplan Mittelhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern. Unter Achtung dieses Grundsatzes und unter Berücksichtigung städtebaulicher, denkmal- und landschaftspflegerischer sowie umwelt- und naturschutzfachlicher Belange können *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* jedoch unter anderem auch der Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen dienen, sofern sich die Fläche auf weniger als 5 ha erstreckt. In Anbetracht der im Plangebiet angestrebten Art der Nutzung sowie aufgrund der nur begrenzten Größe des Plangebietes und einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Siedlungsbereiches ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Diesbezüglich wird insbesondere auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.5* verwiesen. Ferner ist im Regionalplan die bestehende Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) als *Fernwasserleitung Bestand* dargestellt. Der Leitungsverlauf wird in der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan innerhalb des hier vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes ein beidseitiger Schutzstreifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche, ergänzt durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Langgöns stellt für den Bereich des Plangebietes *Flächen für die Landwirtschaft* sowie ergänzend *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst überwiegend entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

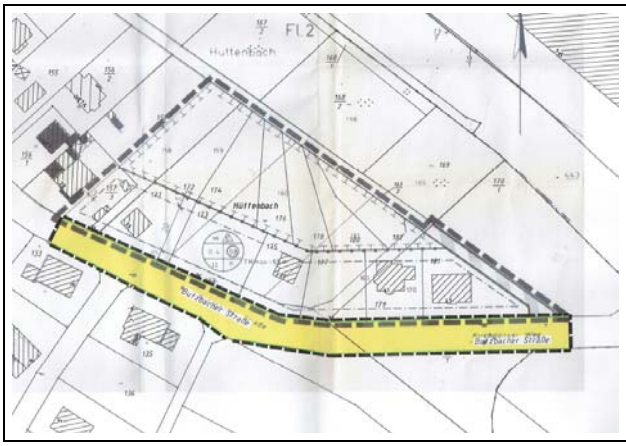
Plankarte 2 des Bebauungsplanes „Zwirnäcker I“ von 1996



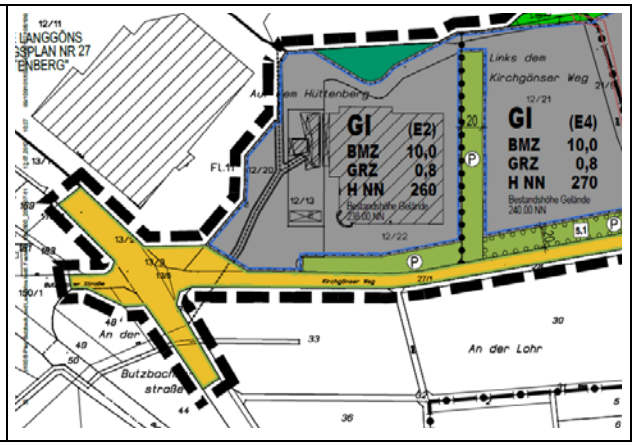
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung werden Teilflächen des rechtswirksamen **Bebauungsplanes „Zwirnäcker I“** von 1996 erfasst, dessen externe und dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten bauplanungsrechtlichen Eingriff zugeordnete Ausgleichsfläche sich im Bereich des vorliegenden Plangebietes befindet und nunmehr zumindest teilweise überplant und städtebaulich entwickelt werden soll. Ferner werden teilweise die in der **Ergänzung des Bebauungsplanes „Hüttenbach“** von 2011 im Bereich der Butzbacher Straße sowie die in den **Bebauungsplänen „Industriegebiet Log-Serve“** im Teilgebiet der Gemeinde Langgöns im Bereich der Landesstraße L 3129 festgesetzten Straßenverkehrsflächen erfasst.

Ergänzung des Bebauungsplanes „Hüttenbach“



Bebauungspläne „Industriegebiet Log-Serve“



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Butzbacher Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwirnäcker I“, der Ergänzung zum Bebauungsplan „Hüttenbach“ sowie der Bebauungspläne „Industriegebiet Log-Serve“ im Teilgebiet der Gemeinde Langgöns durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere 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. Die Gemeinde Langgöns ist bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante Nutzung als Standort für einen Feuerwehrstützpunkt ist darüber hinaus im Innenbereich bereits aufgrund der erforderlichen Flächengröße nicht zu realisieren.

Aufgrund der Anforderungen an die Ausführung und Konzeption sowie die verkehrliche Lage und Anbindung des Standortes soll das geplante Vorhaben daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch ist eine Lage der Fläche für den Gemeinbedarf angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang für die vorgesehene Zweckbestimmung aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht zu befürworten. Ferner bietet sich im Zuge der angestrebten Planung die Möglichkeit, entlang der Landesstraße L 3129 bedarfsorientiert ergänzende gewerblich nutzbare Baugrundstücke für nicht störendes Gewerbe städtebaulich zu entwickeln, zumal dies vorliegend mit vertretbarem erschließungstechnischen Aufwand durch Weiterführung der ohnehin geplanten Verkehrsflächen erfolgen kann und gleichzeitig keine landwirtschaftlichen Flächen überplant werden, die eine vergleichsweise hohe Bedeutung für die Landwirtschaft aufweisen. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

Geeignete Alternativflächen, die für die vorgesehenen Nutzungen infrage kommen, bestehen letztlich weder im Ortsteil Niederkleen noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Hierbei ist beachtlich, dass der geplante Feuerwehrstandort besondere Anforderungen an die Standortwahl stellt und zur Einhaltung der Hilfsfristen und der hierzu erforderlichen verkehrsgünstigen Lage keine alternativen Standorte ermittelt werden konnten, die gleichermaßen geeignet sind. Im Hinblick auf das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet kann ausgeführt werden, dass im gesamten Gebiet der Gemeinde Langgöns derzeit keine Grundstücke für kleinteiligere gewerbliche oder sonstige gewerbegebietstypische Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. So befinden sich im nahegelegenen Magna-Park keine gemeindlichen oder sonstigen auf dem Grundstücksmarkt verfügbaren Baugrundstücke. Auch im Zuge des bereits als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung wird auf die konkreten Planungen eines ansässigen Speditionsbetriebes abgestellt und Industriegebiet ausgewiesen. In Gegenlage zum vorliegenden Plangebiet ist hier die Errichtung eines Werkstattbereiches für den Lkw-Fuhrpark vorgesehen, sodass auch mit diesen Flächen nicht auf Anfragen reagiert werden kann. Im Bereich „Mandlerwasen“ werden zwar noch Vorratsflächen als Industriegebiet ausgewiesen, sowohl die Festlegung als Industriegebiet als auch die Größe und die Zuschnitte bzw. die Erschließung der Grundstücke ermöglichen jedoch keine Nutzung durch kleinere Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe, sodass in der jüngeren Vergangenheit entsprechenden Anfragen und einem geäußerten Bedarf kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden konnte. Für die vorliegende Planung spricht insofern nicht nur der Bedarf, dem aktuell kein geeignetes Angebot gegenübergestellt werden kann, sondern auch die aufgrund der Lage und des Zuschnittes sowie der Bodenqualität für die Landwirtschaft vergleichsweise geringe Bedeutung der Flächen, die sich für eine moderne Bewirtschaftung nur eingeschränkt eignen. Schließlich können im Kontext der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Der Hüttenberg“ – 1. Ergänzung in Gegenlage verträgliche bzw. sogar ergänzende Nutzungen angesiedelt und es kann der Ortsrand nach Süden hin städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den südlichen Bereich des Plangebietes im Anschluss an die vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Gewerbegebietes wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die **Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nur dadurch, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes „wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen“ unzulässig sind, folglich also nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Im Übrigen gilt grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet jedoch fest, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen.

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

Im Hinblick auf die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig sind. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass dieser Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht und dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe vorbehalten bleibt. Im Übrigen gilt auch hier, dass Einzelhandelsnutzungen im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch die bestehenden und städtebaulich integrierten Versorgungsstandorte mit ihrer Bedeutung für die Nah- und Grundversorgung im Gemeindegebiet geschützt werden.

Zum Schutz der umliegenden Bebauung wird das Gewerbegebiet schließlich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Hinsichtlich der konkreten Vorgaben zur **Emissionskontingentierung** wird auf die entsprechenden Ausführungen an nachfolgender Stelle in der vorliegenden Begründung sowie auf das als Anlage beigefügte Immissionsgutachten verwiesen.

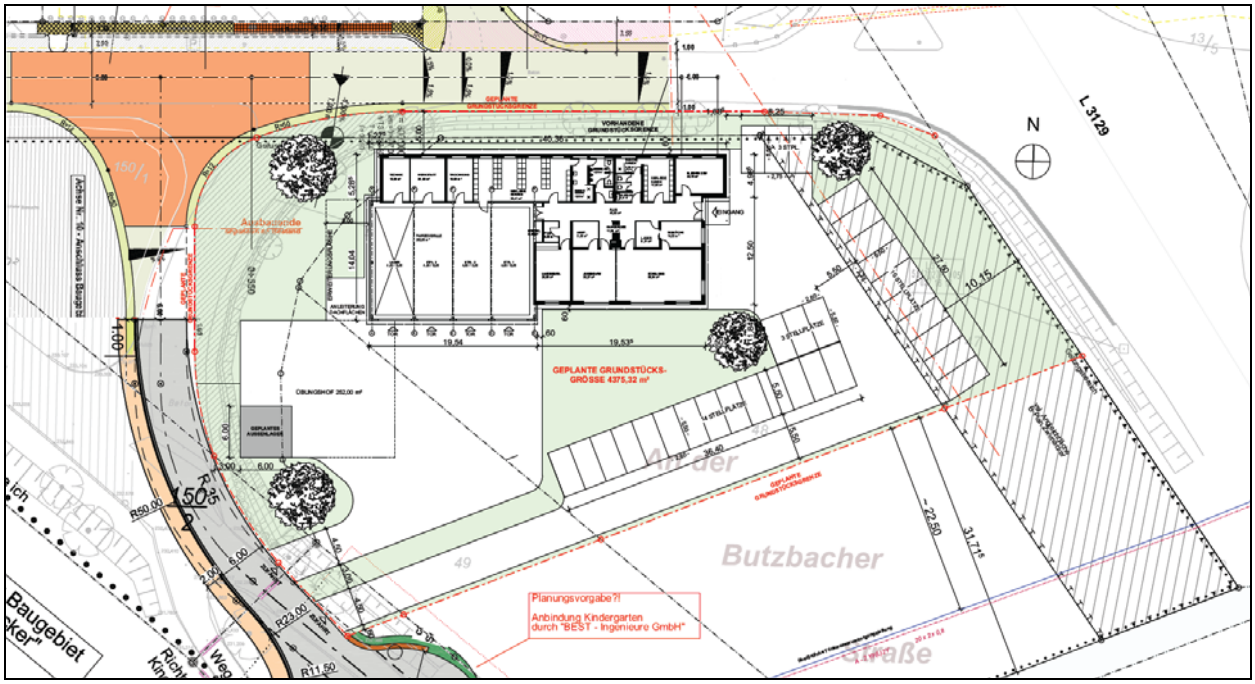
2.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden angrenzend an die Butzbacher Straße Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** festgesetzt. Innerhalb entsprechender Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen und hinter die privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwider laufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden, um Details der Ausgestaltung der konkreten Nutzungsanforderung und besonderen Anforderungen der Umgebung sowie an die konkrete Vorhabensplanung anpassen zu können.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch Planzeichen gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, einzelne Festsetzungen beschriebener Art getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan ergänzend fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts- und Sanitärräume sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen.

Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur das Maß der baulichen Nutzung betreffend und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie aufgrund der straßenrechtlichen Anforderungen aus der Lage angrenzend an die Landesstraße auch für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen.

Freiflächenplan mit Übernahme der aktuellen Ausbau- und Erschließungsplanungen



Quelle: Drescher & Homberger Planungsgesellschaft mbH, 35435 Wettenberg Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der vorangehende Ausschnitt des Freiflächenplanes der DRESCHER & HOMBERGER PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH verdeutlicht den aktuellen Stand der Planung des Feuerwehrstützpunktes unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen des INGENIEURBÜROS ZICK-HESSLER, 35435 Wettenberg, zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte von BEST INGENIEURE GMBH, 35633 Lahnau.

2.3 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 für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante und für die Flächen für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

2.3.1 Grundflächenzahl

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 Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht jeweils eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.3.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** festgesetzt, sodass auch größere Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt somit deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für die Fläche für den Gemeinbedarf die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich nur eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eventueller Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, zulässig ist.

2.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet demnach ein Maß von **$OK_{Geb.}$ = 10,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen im gesamten Plangebiet 6,0 m über der Geländeoberkante beträgt.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hierbei sind jedoch die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Bauverbotszone entlang der Landesstraße zu beachten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „An der Butzbacher Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen hiervon unberührt bleibt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage im Bereich der Landesstraße zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes insgesamt beitragen.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes an der Landesstraße und angrenzend an den Bebauungszusammenhang begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Freistehende Werbeanlagen sind zudem nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

3.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter in den Betriebsgebäuden vorzusehen oder außerhalb der Betriebsgebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Niederkleen, von wo aus über die angrenzende Landesstraße L 3129 sowie die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie die Bundesautobahn BAB 485 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar und an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. An der Nordseite der Butzbacher Straße wird ein Gehweg für Fußgänger geführt, während auch entlang der im Zuge der vorliegenden Planung vorgesehenen Stichstraße nach Süden ein einseitiger Gehweg vorgesehen ist. Der Radverkehr erfolgt im Wesentlichen über die Butzbacher Straße. Die nächstgelegenen Bushaltepunkte befinden sich in der Butzbacher Straße / Bergstraße sowie im Bereich des Magna-Parks.

Die äußere **Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Butzbacher Straße und deren Abzweigung nach Süden, die im Zuge der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen des INGENIEURBÜROS ZICK-HESSLER, 35435 Wettenberg, zur grundhaften Erneuerung der von der Landesstraße L 3129 in Richtung der Ortslage Niederkleen abzweigenden Butzbacher Straße einschließlich der geplanten Neuordnung des Knotenpunktes zur Abzweigung der Butzbacher Straße nach Süden sowie die Ausbauplanung der verkehrlichen Anbindung der am Ortsrand westlich des Plangebietes gelegenen Kindertagesstätte von BEST INGENIEURE GMBH, 35633 Lahnau neugeordnet und entsprechend leistungsfähig hergestellt wird. Ferner werden mit dem Bebauungsplan auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung und den Ausbau der verkehrlichen Erschließung entlang des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes geschaffen. Hierfür wurde eine entsprechende Erschließungsplanung erstellt, die im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und dargestellt wird.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Landesstraße L 3129 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der **Baubeschränkungszone** i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand bezieht sich auf den bisherigen Straßenrand und ist nachrichtlich bereits in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 12.07.2017 darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Anbindung des Feuerwehrstandortes und weil der Knotenpunkt L 3129 / Butzbacher Straße / Auf dem Hüttenberg in seinem jetzigen Ausbauzustand (Linksabbiegestreifen) von der Forderung nach verkehrlichen Nachweisen abgesehen wird. Sollten infolge des Bebauungsplanes an diesem Knoten dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die **Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs** nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung oder die Änderung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbaubehörde (Hessen Mobil) einzuholen ist, selbst wenn diese Anlagen nach Hessischer Bauordnung baugenehmigungsfrei sind.

Schließlich wird in der Stellungnahme vom 12.07.2017 darauf hingewiesen, dass die bestehenden und geplanten Gehölze (Streuobstwiese) sowie sonstiger Pflanzenaufwuchs das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen auf der Landesstraße (L 3129) und im Bereich des Knotenpunktes L 3129 / Butzbacher Straße / Auf dem Hüttenberg nicht einschränken dürfen. Baumpflanzungen entlang der L 3129 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Ansonsten hat die Gemeinde möglicherweise anfallende Kosten zu tragen. Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3129 gelangen. Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3129 führen. Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der L 3129 und im Bereich des Knotenpunktes L 3129 / Butzbacher Straße / Auf dem Hüttenberg nicht zulässig. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde 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 Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Bornbach“ in der Gemarkung Oberkleen, Flur 9, Flurstück 1/1 teilweise und Flur 10, Flurstück 3/1 teilweise, zugeordnet.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird daher auf den der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie ergänzend auf den Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

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

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
3. Fällungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstubenzeit (d.h. nicht im Zeitraum von 01.05. bis 31.07.) durchzuführen,
4. Baumfällungen durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb dessen wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sein sollen, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden, zumal vorliegend bewusst ein Standort in Ortsrandlage gewählt wurde. Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit den im Zuge der Ausweisung eines Gewerbegebietes zu erwartenden gewerblichen Geräuschentwicklungen sowie um den Schutzansprüchen der umliegenden Bebauung in der erforderlichen Form Rechnung zu tragen, wurden vom BÜRO FÜR SCHALLSCHUTZ, WINFRIED STEINERT, 35606 Solms, schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes **Immissionsgutachten** erstellt. Aufgabe der Untersuchung war es, für das Plangebiet, unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen in dessen Umgebung, die zulässigen Emissionskontingente für das eingeschränkte Gewerbegebiet zu ermitteln, sodass sichergestellt werden kann, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, im Bereich der schutzwürdigen Bebauung in der Umgebung in der Summe aller gewerblichen Nutzungen eingehalten werden.

Als Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass sich auf der Grundlage der angesetzten Emissionskontingente (flächenbezogenen Schalleistungspegel) für alle Industrie- und Gewerbegebietsflächen in den Bebauungsplänen sowie auch der daran angrenzenden gewerblich genutzten Bereiche im Bereich der bestehenden sowie auch der möglichen Wohnbebauung in Niederkleen die Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, ergibt. Zur Nachtzeit wird im Bereich der Optionsfläche für ein neues Wohngebiet westlich des vorliegenden Plangebietes der Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) erreicht. Maßgeblich hierfür sind die Festlegungen im Bebauungsplan „Industriegebiet Log-Serve“ mit einem Anteil von L = 39 dB(A). Die für das vorliegende Plangebiet „An der Butzbacher Straße“ angesetzten Emissionskontingente ergeben an allen Immissionsorten die Unterschreitung der jeweils geltenden Orientierungswerte um mehr als 10 dB.

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen wurden im Rahmen des Immissionsgutachtens konkrete Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Demnach wird das Gewerbegebiet hinsichtlich des Emissionsverhaltens der zulässigen Nutzungen im Verhältnis zu den im Umfeld des Plangebietes bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten gegliedert.

Durch die **Festsetzung von Emissionskontingenten** im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass im geplanten Gewerbegebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sein werden, die sowohl für sich genommen als auch unter Berücksichtigung aller darüber hinaus innerhalb und außerhalb des Plangebietes noch zulässigen gewerblichen Nutzungen im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten im Bereich der umliegenden Bebauung die Vorgaben der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke einhalten.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund fest, dass im Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} tagsüber in dB(A)	**L_{EK} nachts in dB(A)**
60	42

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die DIN 45691 kann bei der Gemeinde Langgöns, Bauamt, eingesehen werden. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das Immissionsgutachten verwiesen, das der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 04.01.2018 darauf hingewiesen, dass gemäß Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Richtwert vorliegend ein angemessener **Löschwasserbedarf** von 192 m^3 = (3.200 l/min) anzusehen ist.

Ferner wurde aus Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass die Zufahrten so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Abwasserentsorgung

Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten BEST INGENIEURE GMBH wurde für den Bereich des Plangebietes eine Vorplanung zur künftigen Entwässerung erstellt und dabei nach dem Stand der Technik eine entsprechende Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers berücksichtigt. Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt demnach im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden getrennt abgeleitet, d.h. für den nördlichen Teil der geplanten Bebauung durch die Feuerwehr wird das Schmutzwasser zur Butzbacher Straße (Schacht 3147, etwa vor dem Gebäude Hausnummer 43) angeschlossen. Für den südlichen Teil des geplanten Baugebietes erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers hingegen in westliche Richtung zum Zwirnäckerweg in Richtung der Kindertagesstätte in das dort vorhandene Trennsystem, welches an den RÜ Nr. 13 zum Cleebach angeschlossen ist. Ferner ist vorgesehen, die komplette Gewerbegebietsfläche über einen Staukanal in der Butzbacher Straße über den Zwirnäckerweg / Blauäckerweg dem Cleebach zuzuleiten. Die Notentlastung (Überlauf der Schwelle bei gleichzeitiger Vollfüllung) kann über die neu verlegten Kanäle im Blauäckerweg abgeleitet werden. Der qualitative Nachweis gemäß DWA-M153 wurde geführt. Danach sind keine Maßnahmen zur Sedimentrückhaltungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.3, Kommunales Abwasser, Gewässergüte, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2017 darauf hingewiesen, dass Drainageleitungen nicht an die Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden dürfen.

Trinkwasserschutzgebiete

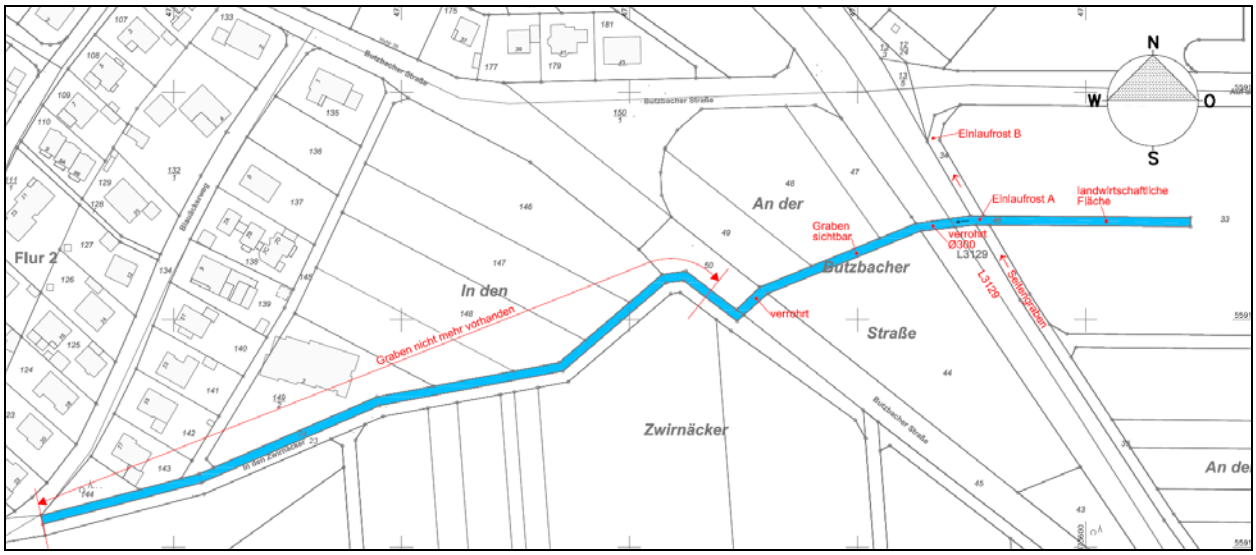
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Jedoch wird das Plangebiet von einer Grabenparzelle (Flurstück 46/1) gequert.

Seitens der mit der Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes beauftragten BEST INGENIEURE GMBH wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde die wasserwirtschaftliche Funktion des Grabens geklärt. Im Ergebnis wurde seitens der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt, dass der in Frage stehende Graben in der Örtlichkeit nur noch in einem kleinen Teilabschnitt als offenes Profil vorhanden ist und dem Graben aus gewässerökologischer Sicht insofern faktisch keine Bedeutung mehr zukommt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht dient der Graben im noch vorhandenen Umfang jedoch der Niederschlagswasserableitung aus der Entwässerung der Landesstraße L 3129. Bei Umsetzung der von der BEST INGENIEURE GMBH in der Abstimmung vorgeschlagenen und technisch möglichen Modifikation der Straßenentwässerung durch Anbindung an einen weiter nördlich bestehenden Einlaufschacht mit anschließender Einleitung in das Gewässer „Hüttenbach“ wäre auch eine weitergehende entwässerungstechnische Funktion des Grabens nicht mehr gegeben. Aktuell entwässert der Straßenseitengraben der Landesstraße L 3129 über einen Gitterrost am Punkt A in Richtung des Grabens. Dieser Einlauf soll verschlossen werden und es sollen die Niederschlagswässer des Grabens und der Drainage künftig in Fließrichtung zu dem rd. 70 cm tiefer liegenden Einlaufrost am Punkt B weitergeleitet werden. Unter diesen Rahmenbedingungen bestehen seitens der Unteren Wasserbehörde gegen eine Aufhebung des noch vorhandenen Teilstückes keine grundsätzlichen Bedenken. Unter der Voraussetzung, dass die Wasserführung von Einlauf A zu Einlauf B gegeben ist, bestehen auch seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Straßenmeisterei Alten-Buseck, gegen das Verschließen von Einlauf A keine Bedenken.

Übersicht zur geplanten Einziehung der Grabenparzelle Flurstück 46/1



Quelle: Best Ingenieure GmbH, 35633 Lahnau Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

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 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse

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

Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird in der Stellungnahme vom 13.07.2017 darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der geologischen Struktureinheit Taunus-Hintertaunus am Ostrand des Rheinischen Schiefergebirges liegt. Nach der Geologischen Karte von Hessen befinden sich im Untergrund des Planungsraumes vorwiegend dunkle zum Teil kalkige Tonschiefer des Mitteldevons (Wissenbacher Schiefer-Formation). Dieser wird im südlichen Drittel des Planungsraumes von Kalksteinen devonischer Massenkalke abgelöst. In diesem Teil ist mit Verkarstung zu rechnen. Der Planbereich wird zudem von einer nach Nord-Süd ausgerichteten Störungszone durchlaufen. Im verkarsteten Untergrund ist mit lehmerfüllten oder offenen Hohlräumen zu rechnen. Besonders für das südliche Plangebiet wird deshalb in Anbetracht des Baugrundrisikos „Verkarstung“ eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

10 Denkmalschutz

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

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der EnergieNetz Mitte GmbH wird in der Stellungnahme vom 29.06.2017 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Stromversorgungsleitungen** (Mittelspannungs-, Niederspannungs-, und Straßenbeleuchtungskabel) sowie eine **Erdgasversorgungsleitung** der EnergieNetz Mitte GmbH befinden. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweils aktuellen Fassung ist zu beachten. Ferner wird darum gebeten, dass sich die ausführenden bzw. beteiligten Unternehmen vor Baubeginn mit der EnergieNetz Mitte GmbH in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden. Für die Planung der **Stromversorgung** im Plangebiet ist die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs notwendig. Gegebenenfalls sind die Verlegung von Mittelspannungskabel und Errichtung einer kundeneigenen Trafostation erforderlich.

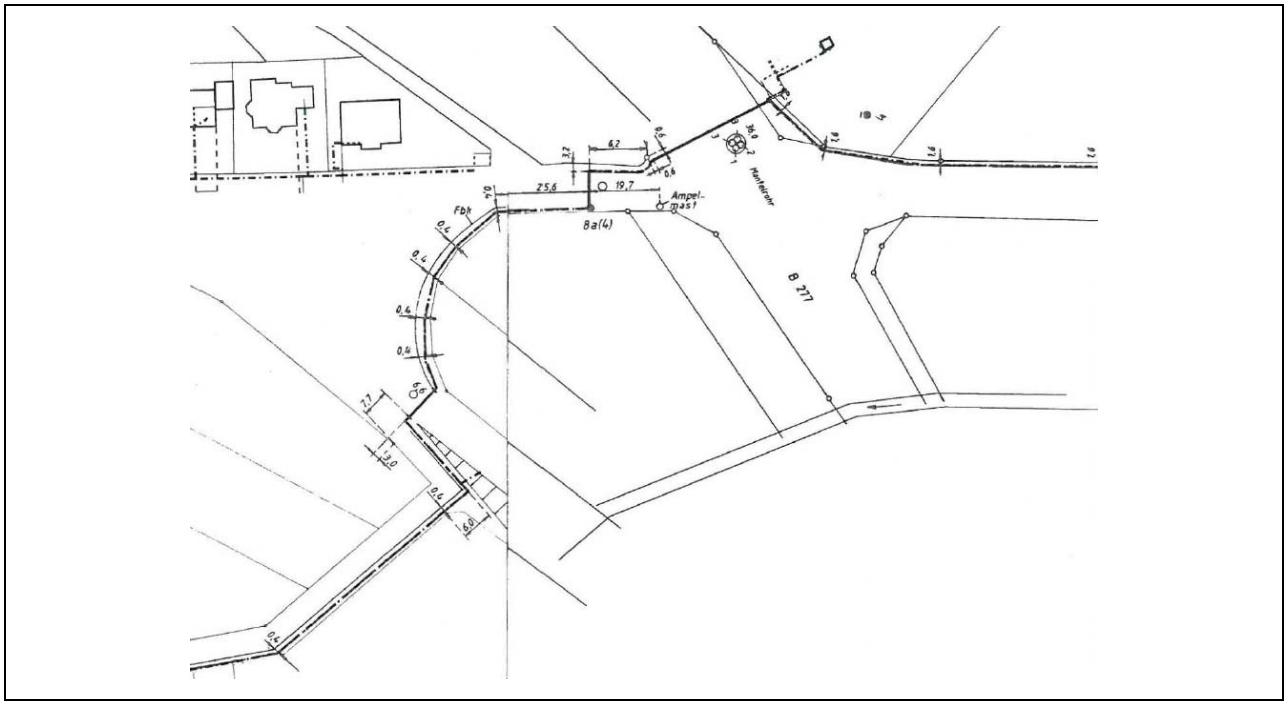
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer **Fernwasserleitung** (DN 400) sowie von einem parallel verlegten **Fernmeldekabel** gequert. Seitens des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) wird in der Stellungnahme vom 06.07.2017 darauf hingewiesen, dass im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse) für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Ferner wird in der Stellungnahme vom 06.07.2017 darauf hingewiesen, dass im 6,0 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung keine zentrale Versickerung von gesammeltem Oberflächen- oder Drainagewasser durchgeführt werden darf und jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse keine anderen Ver- oder Entsorgungsleitungen in Parallelführung verlegt werden dürfen. Bei Kreuzungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen mit der Fernleitung sind lichte Höhenabstände von mindestens 0,40 m einzuhalten. Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Fernleitung sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken zugunsten des ZMW beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Text der Dienstbarkeiten kann beim ZMW angefordert werden. Der Beginn der Arbeiten oder Gebäudeveränderungen in der Nähe der Anlagen des ZMW sind dem ZMW rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vor Baubeginn) anzuzeigen, damit die Lage der Anlagen des ZMW angegeben und die eventuell erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Seitens der Energie und Versorgung Butzbach (EVB) GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.11.2017 darauf hingewiesen, dass die das Plangebiet querende **Gas-Hochdruckleitung** einschließlich eines Schutzstreifens beidseitig der Leitung nicht überbaut werden darf. Eine Befestigung der Flächen oberhalb der Leitung ist zulässig. Zusätzlich muss gewährleistet werden, dass der Leitungsabschnitt jederzeit frei zugänglich und nicht zugestellt oder versperrt ist, damit Wartungsarbeiten oder eine Reparatur der Leitung, insbesondere im Störfall, jederzeit und ohne Verzögerung möglich ist. Der Schutzstreifen beträgt nach Abstimmung mit der EVB jeweils 3,0 m beidseits der Leitung.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 12.12.2017 darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Zur Versorgung des Feuerwehrstützpunktes und des Gewerbegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Lageplan Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom



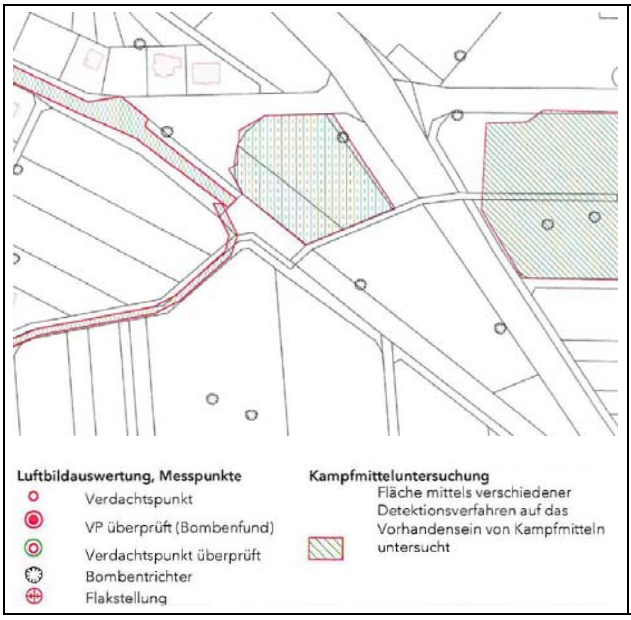
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es ferner notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

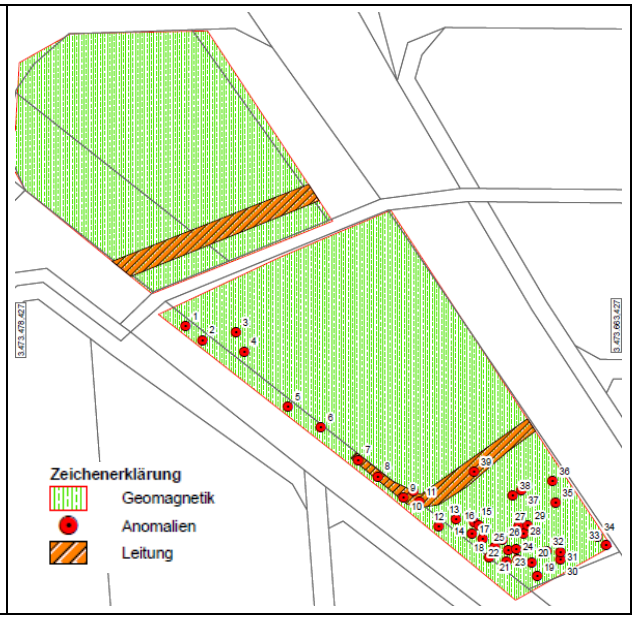
Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 06.07.2017 und 08.01.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden 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 einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen sind im nachfolgend ausschnittsweise dargestellten Lageplan des Kampfmittelräumdienstes grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

Seitens der Gemeinde Langgöns wurde die TAUBER EXPLOSIVE MANAGEMENT GMBH & CO. KG, Weiterstadt, mit der Durchführung der entsprechenden Untersuchungen beauftragt. Im Plangebiet wurde bereits eine rechnergestützte Detektion mittels Geomagnetik auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt. Im Anschluss an die Detektionsarbeiten wurden die Messwerte mittels EDV auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet. Die Auswertung der Messwerte ergab insgesamt 39 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden, sodass empfohlen wurde, die angemessenen Anomalien durch Aufgrabung überprüfen zu lassen.

Lageplan Kampfmittelräumdienst



Messfeldkarte Kampfmittelauswertung



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg, wird in der Stellungnahme vom 11.01.2018 darauf hingewiesen, dass neu zu pflanzende und zu ersetzende Bäume so zu platzieren sind, dass ihre voll entwickelten Kronen mindestens 2,0 m vor dem Fahrbahnrand der Landesstraße L 3129 zurückbleiben und Früchte nicht auf die Landesstraße gelangen können. Sträucher sollen mit ihrem Umriss zudem einen Mindestabstand von 3,0 m zum Fahrbahnrand und von 2,0 m zur Straßenentwässerung einhalten.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 42.2, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2017 darauf hingewiesen, dass bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (**Baumerkblatt**, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sind. Das Baumerkblatt enthält Informationen zur ordnungsgemäßen Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 44, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2017 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gebiet von einem angezeigten Bergwerksfeld liegt, in dem Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden und **Bergbau** im Tagebau umgegangen ist. Laut den der Bergaufsicht vorliegenden Unterlagen jedoch außerhalb des Plangebietes.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Welche Kosten der Gemeinde Langgöns insbesondere aus der Umsetzung des Planvorhabens und der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 26.01.2017, Bekanntmachung: 14.06.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB:** 19.06.2017 – 21.07.2017, Bekanntmachung: 14.06.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:** Anschreiben: 14.06.2017, Frist: 21.07.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 08.12.2017 – 12.01.2018, Bekanntmachung: 30.11.2017

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:** Anschreiben: 05.12.2017, Frist: 12.01.2018

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 01.02.2018

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 16.01.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 23.11.2017
- Immissionsgutachten Nr. 1760, Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Stand: 02.11.2017

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de