PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Rockenberg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3

„Am Bahnhof“ 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 06.12.2021

Projektnummer: 21-2419

Projektleitung: Halili, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung ... 6
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.6 Verfahrensart und -stand ... 8
2. Städtebauliche Konzeption ... 9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ... 11
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.4 Haustypen ... 14
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 14
4.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) ... 14
4.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 14
4.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
5.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO) ... 15
5.2 Einfriedungen ... 16
5.3 Grundstücksfreiflächen ... 16
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 16
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17
7.1 Überschwemmungsgebiet ... 17
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 17
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 18
7.4 Abwasserbeseitigung ... 19
7.5 Abflussregelung ... 19
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 20

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 20

9. Kampfmittel 22

10. Immissionsschutz 22

11. Denkmalschutz 22

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung 22

13. Bodenordnung 23

14. Flächenbilanz 23

Anhang: Landschaftspflegerische Planungsbeitrag 25

15. Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag 26

15.1 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft 26

15.2 Biotop- und Nutzungstypen 29

15.3 Artenschutz 32

15.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete 35

15.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen 36

15.6 Landschaft 37

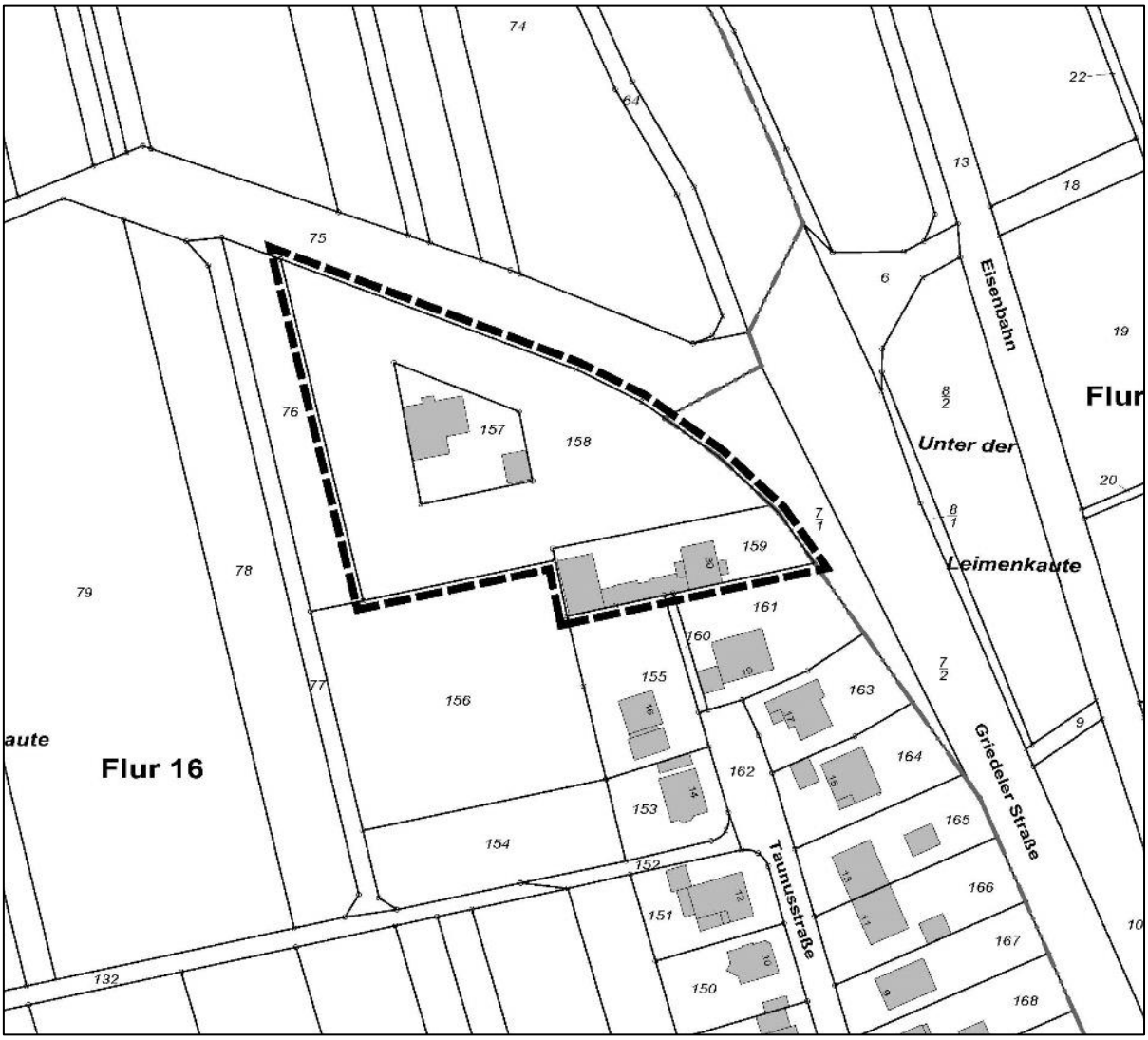
15.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 37

15.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 38

15.9 Kultur- und sonstige Sachgüter 38

15.10 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung 38

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



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

1. Vorbemerkungen

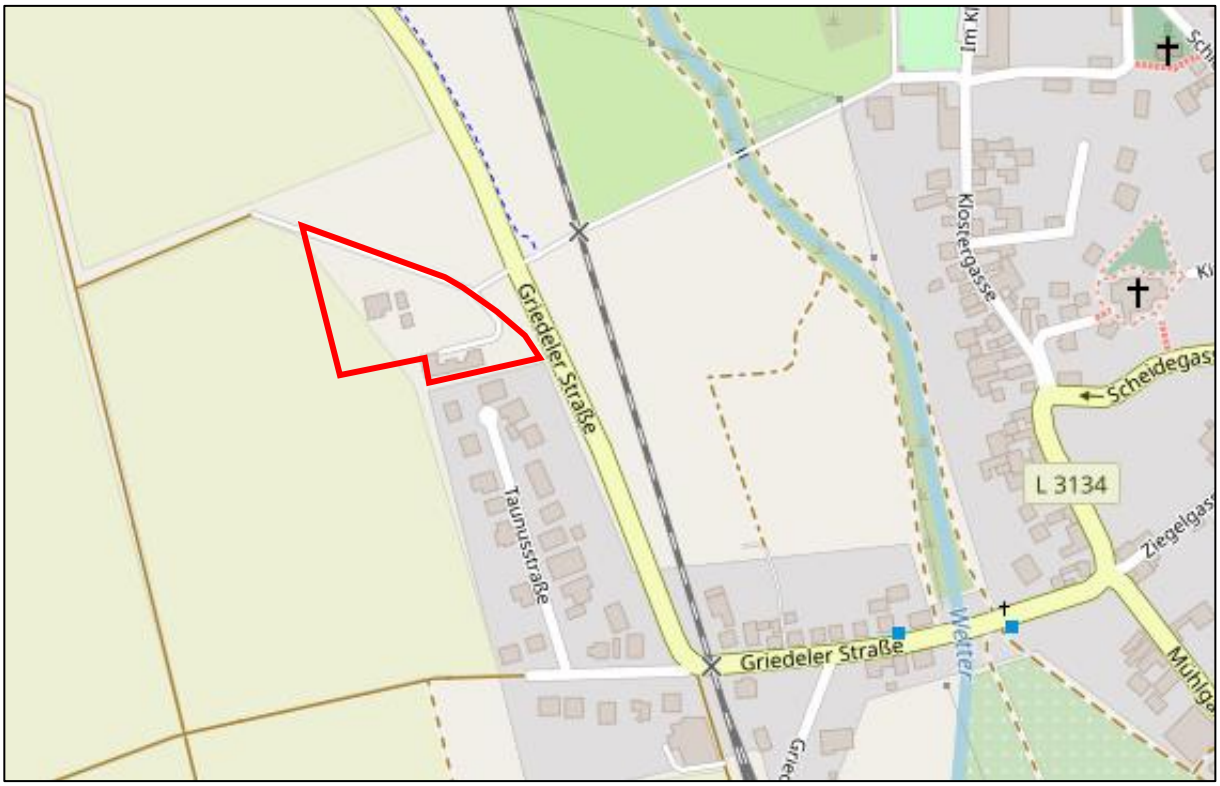
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rockenberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 22.10.2018 sowie am 22.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 „Am Bahnhof“ – 1. Änderung im Ortsteil Rockenberg beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue städtebauliche vertretbare Ordnung, Sicherung, Entwicklung und Nachverdichtung im nördlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist weiterhin die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Hierfür sollen die Baugrenzen erweitert und somit eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb der Bebauungsplan aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert wird.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Ortsteil Rockenberg



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das vorliegende Mischgebiet ist bereits durch ein Gebäude auf dem Grundstück der *Griedeler Straße* 30a bebaut. Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits städtebaulich entwickelt und zeichnet sich im Wesentlichen durch eine Bebauung, überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern, aus. Die vorliegende Planung trägt der Nachfrage von Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung und erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund einer bereits vorhandenen Erschließung sowie einer städtebaulichen sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Zu dem erfolgt durch die Planung eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich, sodass auch den Vorgaben gemäß § 1a BauGB (….sparsamer Umgang mit Grund und Boden….) entsprochen wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst in der Gemarkung Rockenberg, in der Flur 16, die Flurstücke 157, 158 und 159 und somit eine Größe von rd. 0,7 ha. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Rockenberg, westlich der L 3134 (Griedeler Straße) und der Bahntrasse. Die Umgebung des Plangebiets besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Südwesten befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet, welches eine zweistöckige Bebauung sowie Einfamilien- und Doppelhäuser zulässt. Die Fläche rd. um das zur Nachverdichtung vorgesehene Grundstück des Plangebietes weist derzeit neben der Wohnbebauung auch Grünland, Ackerflächen sowie bestehende Gehölzstrukturen auf.

Exposition: Das Plangebiet ist nahezu eben, weist aber westlich des Flurstücks 157 einen Höhenversatz auf, sodass das Bestandsgebäude ca. 1,5m - 2m tiefer als das Grünland liegt.

Abb.3: Blick von Südwesten

Abb.4: Blick von Osten

Abb.5: Blick von Norden

Abb.6: Blick von Nordosten

Abb.7: Blick von Südwesten

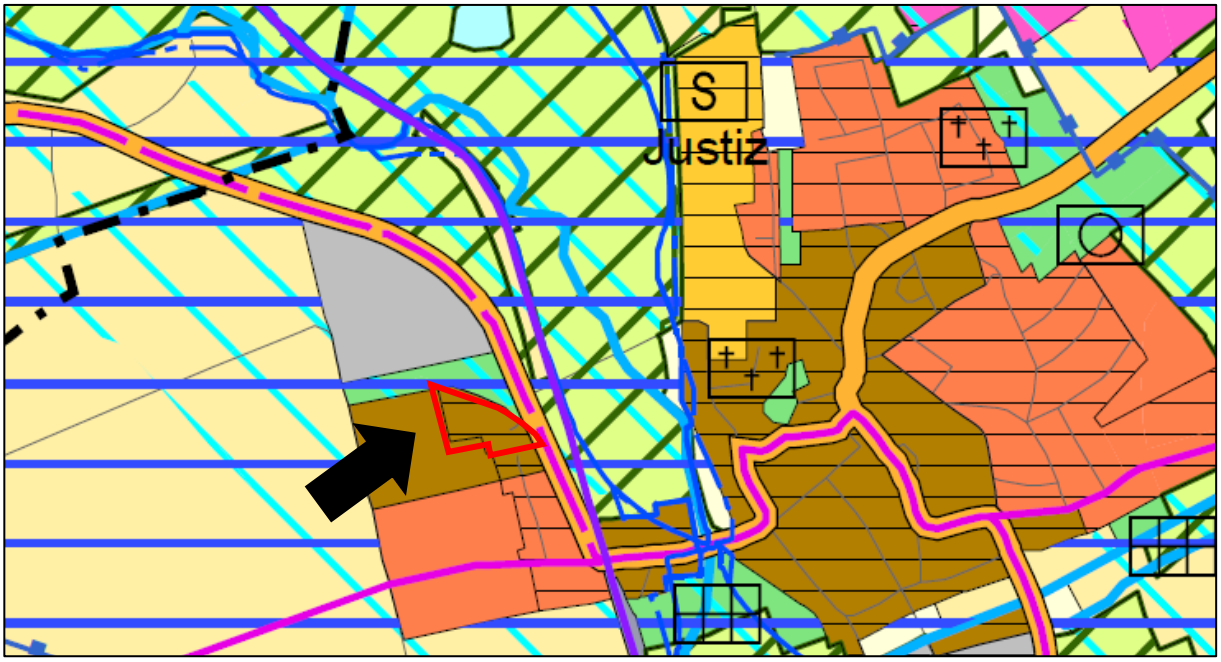
Abb.8: Blick von Südosten

1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche, aufgeteilt in einen kleinen Teil im Osten Bestand und zum Großteil im Westen Planung, dar.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ - 1. Änderung ist im Bereich der im RegFNP dargestellten *gemischten Baufläche* ein Mischgebiet auszuweisen. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Damit ist die vorliegende Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die vorgesehene Mischnutzung ist gerade im Hinblick auf den nahegelegenen Schienenhaltepunkt und die hohe Nachfrage nach Innenbereichspotenzialen als positiv zu werten.

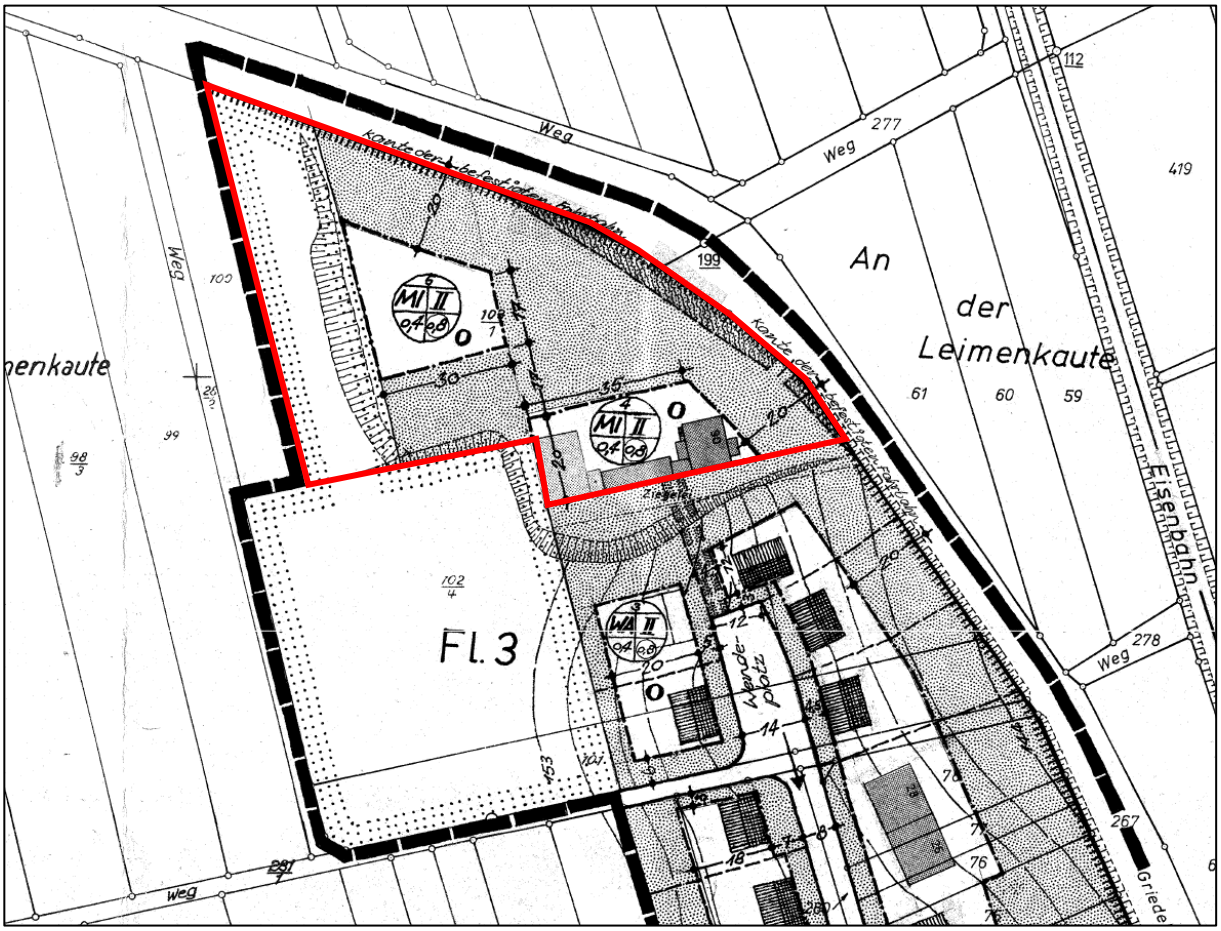
Abb.9: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1980 bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Ausweisung gelangte hier bereits ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde hierfür mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 sowie eine Zweigeschossigkeit mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Im Westen sieht der Bebauungsplan von 1980 eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Da diese Fläche aber als tatsächliche Nutzung Grünland beinhaltet und im Regionalen Flächennutzungsplan von 2010 Siedlungsbestand vorsieht, ist hier im Rahmen der Planänderung eine Änderung vorzunehmen. Die Möglichkeit der damit verbundenen Nachverdichtung steht in keinem Konflikt zu den Nutzungen im unmittelbaren Planumfeld, weswegen sich die Planänderung nicht negativ auf die Darstellungen und Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes auswirkt.

Abb.10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ (Stand 1980)



Da eine bauliche Nachverdichtung einer Mischnutzung vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes großzügiger. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des vorhandenen Gebäudes sowie der Umgebungsbebauung des Mischgebietes und den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für eine Nachverdichtung übernommen, allerdings wird die Baugrenze deutlich erweitert und für erweiterte Bebauung festgesetzt. Mit Aufstellung des vorliegenden Planes werden daher die bisherige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Z= II übernommen. Zusätzlich erfolgt außerdem die Änderung der Bauweise in eine abweichende Bauweise, die eine maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m zulässt. Ergänzt wird die Festsetzung einer Firsthöhe von 9,5m, damit sich die künftige Bebauung in den Ortsrand einfügt.

Es lässt sich damit festhalten, dass die umgebende Bebauung durch das Vorhaben in seiner Höhe nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche Ordnung durch die vorliegende Nachverdichtung innerhalb des Innenbereiches fortgeführt wird. Weiterhin wurde die Baugrenze in der Plankarte für die Nachverdichtung entsprechend festgesetzt und erweitert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Änderungen in den textlichen Festsetzungen ergänzt und in der Plankarte mit aufgenommen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und mit dem Planvorhaben eine Nachverdichtung und somit eine neue städtebaulich vertretbare Ordnung im Innenbereich der Gemeinde Rockenberg erfolgt, wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Innentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	22.10.2018 und 22.02.2021 Bekanntmachung: 05.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	13.01.2022 – 25.02.2022 Bekanntmachung: 05.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 06.01.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Rockenberg in der „Butzbacher Zeitung“ sowie in der „Wetterauer Zeitung“.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

In Ergänzung der o.g. Ausführungen weist die Gemeinde Rockenberg in der Bekanntmachung zur Offenlage aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die entsprechend angepassten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen hin.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Es sind von der Planung auch keine Störfallbetriebe im Sinne des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz betroffen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche (2.815m²) deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO und orientiert sich damit an der bereits bestehenden Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ aus dem Jahr 1980. Die Erschließung ist durch die *Griedeler Straße* im Nordosten des Plangebiets bereits gegeben. Außerdem ist ein Gehweg im Süden des Plangebiets, ausgehend von der *Taunusstraße*, vorhanden.

Für eine Mischgebietsnutzung besteht eine gute Erreichbarkeit durch die *Griedeler Straße*, womit ein direkter Anschluss an die L3134 besteht. Für die Nachverdichtung der Wohnbebauung ist außerdem ein guter Zugang zum ÖPNV gegeben. Die nächstgelegene Haltestelle ist ca. 500m entfernt.

Im Mischgebiet erfolgt keine Grundstücksaufteilung, um eine bedarfsorientierte Bebauung beispielsweise von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, aber auch Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Grundstückszuschnitte können je nach Bedarf zugeschnitten werden, wobei die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beachtet werden müssen.

In Fortführung der bisherigen Gebietsentwicklung wird ebenso wie im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ eine offene Bauweise, bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um einer städtebaulichen Dichte, die der Lage des Plangebietes gerecht wird, zu ermöglichen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebietes erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf z = II. Aufgrund der Ortsrandlage werden nach Süden Ortsrandeingrünungen vorgesehen, die auch Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung wie beispielsweise Staubeinträge in das Mischgebiet reduzieren können. Im Norden und Westen der Plangebietes befinden sich bereits umfangreiche Grünstrukturen, die an das Plangebiet angrenzen. Die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zur Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an den für das nähere Umfeld des Plangebietes bestehenden bauleitplanerischen Vorgaben, berücksichtigen aber zugleich die Anforderungen einer modernen und zeitgemäßen Bebauung.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße (Griedeler Straße) wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Nordosten befindliche *Griedeler Straße* (L3134). Über die L 3134 besteht in Richtung Nordwesten innerhalb von 2,4km Anschluss an die Bundesautobahn A 5.

Fußläufig und mit dem Fahrrad ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Wegen im Westen sowie über die *Griedeler Straße* im Norden und Osten und dem im Süden befindlichen Gehweg durchlässig und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des östlichen Ortskerns.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist somit weder erforderlich noch vorgesehen. Zudem ist die Erschließung über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nicht in die Planung miteinbezogen (siehe Kap.3).

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Carports, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig sind. Garagen und Carports sind aber in einem Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Straße zu errichten (1.2.1). Ansonsten gelten u.a. die Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Es gilt drüber hinaus die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rockenberg, die bei den Bauanträgen zu beachten ist.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist die Haltestelle „Griedeler Straße“, welche sich südöstlich des Plangebietes in rd. 500m Entfernung befindet. Hier fährt der Bus FB-53 Richtung Butzbach und Bad Nauheim.

Das vorhandene Schienennetz östlich des Plangebiets gehört zu der ehemaligen Butzbach-Licher-Eisenbahn, einer Zugverbindung zwischen Münzenberg und Bad Nauheim. Diese ist heute noch für nichtöffentlichen Güterverkehr und Personenverkehr aktiv. Eine Haltestelle in Rockenberg ist nicht vorhanden.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen*,
8. (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

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

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Bebauungsplan jedoch festgesetzt, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO unzulässig sind.

Der Ausschluss ergibt sich aus dem städtebaulichen Ziel 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. Aufgrund der Lage und vor allem der umgebenden Wohnnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl

festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und eine Begrenzung der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest (wie im rechtskräftigen Plan).

Das zugrundeliegende Konzept orientiert sich an den Festlegungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Weiterentwicklung des bestehenden Erscheinungsbildes und führt dieses gemäß der bereits bestehenden Bebauung fort.

Die GRZ von 0,4 im Mischgebiet bildet die Obergrenze, um ausreichend Spielraum für die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet zu ermöglichen und entspricht ebenfalls dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Die Geschossflächenzahl im Mischgebiet soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Die Verwendung der Werte aus dem Bebauungsplan „Am Bahnhof“ ermöglicht eine Anpassung an die bestehende Bebauung.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes Nr.3 „Am Bahnhof“ 1. Änderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für das Mischgebiet wird daher eine maximal zulässige **Firsthöhe (FHmax) = 9,5** festgesetzt.

Die Firsthöhe entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen dem obersten Punkt des Gebäudes und bei Staffelgeschossen der Oberkante Attika (Attikaabdeckung). Sie wird von der Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden aus gemessen (Textliche Festsetzung 1.1.2).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in dem eine maximale Gebäudelänge von 35m zulässig ist. Sie ergibt sich auch i.V.m mit der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Mischgebiet erfolgt keine Grundstücksaufteilung, um eine bedarfsorientierte Bebauung zu ermöglichen. Die Grundstückszuschnitte können je nach Bedarf zugeschnitten werden.

4.4 Haustypen

Im Mischgebiet erfolgt indes keine Festlegung der Haustypen, da je nach Bedarf und Nutzung größere Baukörper möglich sind. Grundsätzlich können hier neben Wohnhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten auch Handwerksbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe errichtet werden.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Mischgebiet erfolgt eine Festsetzung der Zahl der Wohnungen (3 Wohneinheiten je Gebäude). Aufgrund der umgebenen Bau- und Nutzungsstrukturen sind somit Mehrfamilienhäuser nicht zulässig.

4.6 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie nicht überdachte Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Somit kann der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden.

4.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden des Plangebietes werden Anpflanzungsflächen im Übergang zur offenen Landschaft festgesetzt, um den Ortsrand zum Außenbereich einzugrünen und einen Schutz vor den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen herzustellen, um Konflikte mit Staub oder Erosion vorzubeugen. Darüber

hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann. Zudem wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Innerhalb der Anpflanzungsflächen gemäß Zeichenerklärung der Plankarte gilt es einheimische standortgerechte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Je Strauch 5m², je Baum 20m². Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 4.9 aufgeführten Arten.

Bei der Anlage von Kfz-Stellplätzen und Garagen ist für bis zu 3 Stellplätze jeweils ein Laub- oder Obstbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen.

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Es wird auch auf die Empfehlungen in der Artenliste verwiesen.

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

4.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Osten des Plangebiets wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die standortgerechten Gehölze im Bereich der Randbegrünungen zu den Wegeparzellen (Flurstück 75 und 7/1) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird, siehe Pflanzliste 4.9.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gaube), Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden. Mittels dieser Festsetzung kann die bisher homogene Gestaltung der Dachlandschaft im und südlich angrenzend zum Plangebiet fortgesetzt werden.

5.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind offen und bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauern und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zaun mit Köcher- oder Punktfundamenten zulässig. Mittels dieser Festsetzung kann ein offenen Übergang zum Außenbereich und eine gleichzeitige Eingrünung des Ortsrandes gestaltet werden. Diese Festsetzung dient auch dem Klima- und Artenschutz, da diese Strukturen eine Verbesserung des Lokalklimas darstellen und bestimmten Tierarten einen Lebensraum bieten.

Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5 m zu betragen, um die Belange der Landwirtschaft und des Nachbarrechtes zu berücksichtigen.

5.3 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² oder in der Summe von 5m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

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

Diese Festsetzungen dienen ebenfalls dem Klima- und Artenschutz, da diese Strukturen eine Verbesserung des Lokalklimas darstellen und bestimmten Tierarten einen Lebensraum bieten. Gleichzeitig kann das Niederschlagswasser natürlich auf den Flächen versickern, so dass der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert werden kann.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13aBauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der als Anhang zur Begründung beigefügt wird.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und das das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Da für das Mischgebiet keine Aufteilung der Grundstücksflächen vorgenommen werden kann, kann die abschließende Anzahl der Wohneinheiten nicht festgelegt werden, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich und der bestehenden Bebauung geht die Gemeinde Rockenberg davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden und müssen nur zum Teil neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise sowie die Vorgabe der Gestaltung der Grundstücksfreifläche, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise sowie die Vorgabe der Gestaltung der Grundstücksfreifläche, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise sowie die Vorgabe der Gestaltung der Grundstücksfreifläche kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Es sind keine Gewässer betroffen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Es erfolgt der Anschluss an die bestehenden Kanäle, die im Zuge der Erschließungsplanung der bestehenden Bebauung umgesetzt wurden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es erfolgt der Anschluss an die bestehenden Kanäle, die im Zuge der Erschließungsplanung der bestehenden Bebauung umgesetzt wurden. Die entsprechenden Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Aufnahme einer wasserrechtlichen Festsetzung und das Sammeln von Niederschlagswasser in einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (1.4, 1.5.1, 1.5.2, 2.3.1 und 2.3.2) ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt gemäß den bestehenden Leitungen.

Kosten und Zeitplan

Es fallen Kosten für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung sowie die Herstellung der erforderlichen Kanäle an.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Der Überlauf der Zisternen wird an den Regenwasserkanal angeschlossen und im Trennsystem abgeführt und gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Gleiches gilt für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Rockenberg nicht bekannt.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

9. Kampfmittel

Wird nach Anfrage des Kampfmittelräumdienstes zur Satzung ergänzt.

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. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

11. Denkmalschutz

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

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB),

die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

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. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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 Planung 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 ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen, siehe Hinweis 4.1 der Plankarte.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**7.037 m²**
Fläche des Mischgebiets	7.037 m²
(Versiegelung GRZ 0,4	2.815 m²)
Fläche zum Anpflanzen	168 m²
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt	49 m²

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt im Mischgebiet bei einer GRZ von 0,4 maximal 2.815m². zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ II von 0,20 können weitere 1.408m² versiegelt werden.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt.

Anhang: Landschaftspflegerische Planungsbeitrag

Planstand: 06.12.20211

Projektnummer: 21-2419

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)
M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik S. Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

15. Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

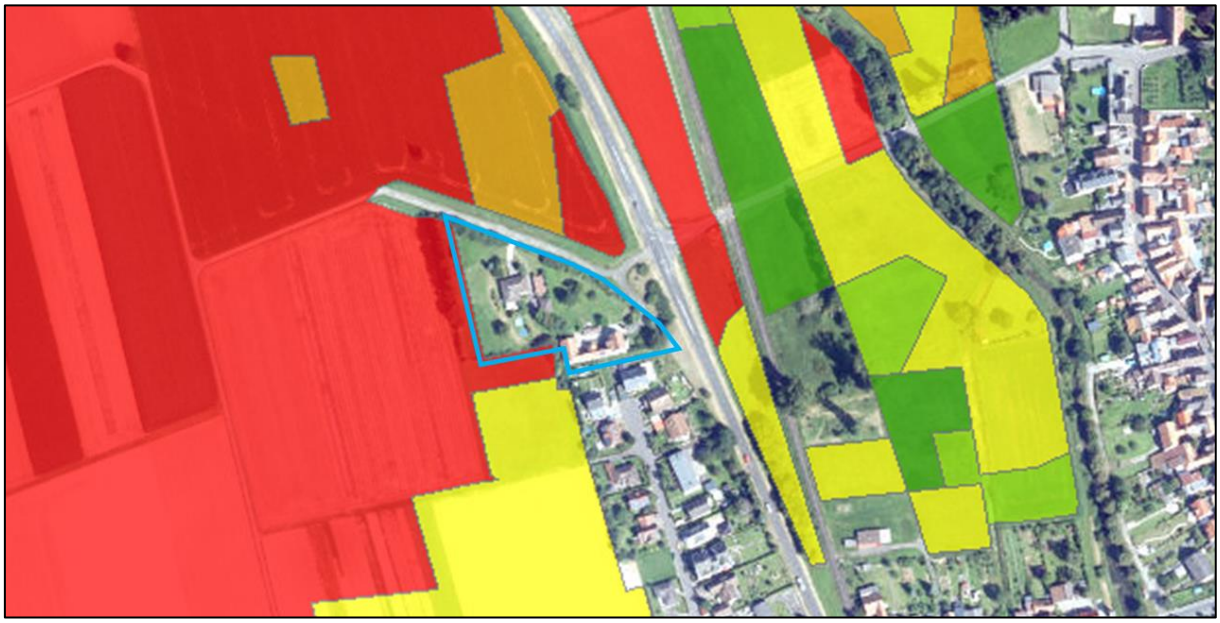
15.1 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

Nach dem BodenViewer Hessens sind die Böden des Plangebietes Pararendzinen mit Parabraunerden, erodiert. Dabei handelt es sich aber um Bodenformen im Bereich von Siedlungen. Aufgrund der anhaltenden anthropogenen Beanspruchung der Flächen im Siedlungsbereich ist anzunehmen, dass natürliche Bodenprofile und -prozesse im Bereich des Plangebietes nicht mehr vollständig vorhanden sind. Die Aussagekraft reduziert sich daher auf eine potenzielle natürliche Verbreitung. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads im Plangebiet. Aufgrund der bereits anthropogenen Nutzungen im Gebiet ist davon auszugehen, dass größtenteils keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Die an das Plangebiet angrenzenden Offenlandbereiche werden überwiegend mit einer sehr hohen und teilweise mit einer sehr geringen bis mittleren Bodenfunktion bewertet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit (ABAG Mais) der Böden sind keine Angaben im Bereich des Plangebietes vorhanden.

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche für ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO im Umfang von ca. 0,7 ha. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 können insgesamt rd. 0,28 ha neu versiegelt werden. Zusätzlich darf die festgesetzte GRZ um 50 % (GRZ = 0,2) für Nebenanlagen überschritten werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 0,14 ha.

Abb.11: Bodenfunktionsbewertung im Bereich des Plangebietes (hellblau umrandet) (Quelle: bodenviewer.hessen.de, 25.05.2021, eigene Bearbeitung).

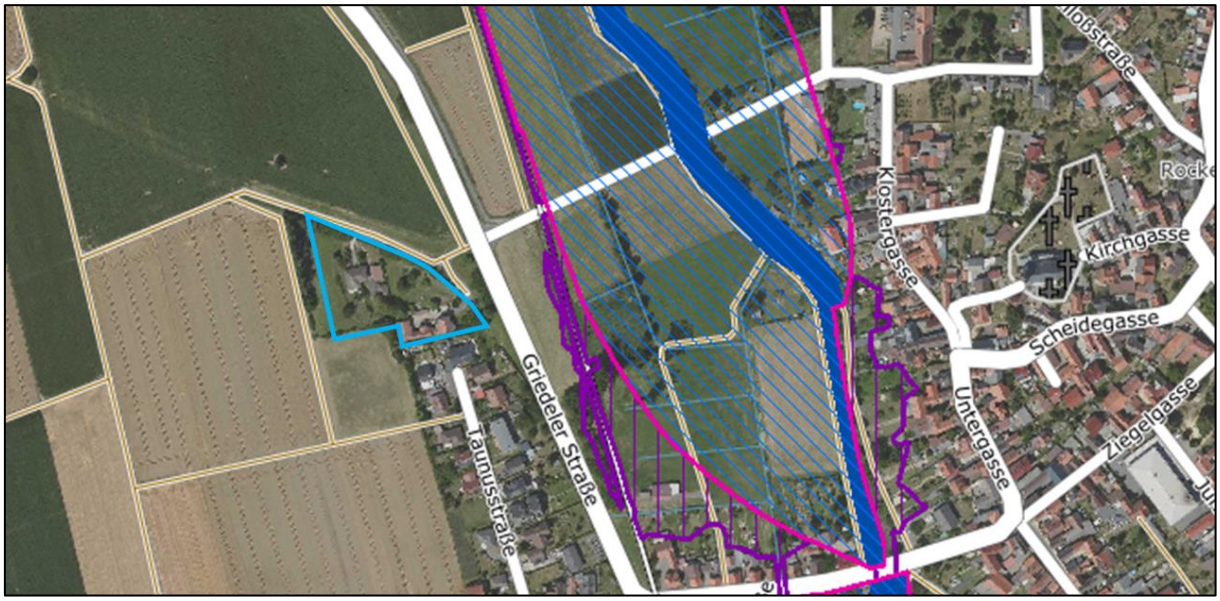


Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet (HQ100). Allerdings grenzt unmittelbar östlich ein HQ100-Überschwemmungsgebiet an. Das Plangebiet ist bisher nur teilweise versiegelt und kann somit zur Grundwasserneubildung beitragen. Das Plangebiet liegt in zwei Heilquellenschutzgebieten. Dabei handelt es sich um die qualitative Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes „HQSQ Oberhessischer

Heilquellenschutzbezirk“ sowie um die Quantitative Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „HQSQ Bad Nauheim“. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebiete sind zu beachten. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes.

Abb.12: Lage des Plangebietes (hellblau umrandet) außerhalb von einem Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffur: Überschwemmungsgebiet; dunkelblau: Abflussgebiet; violette Schraffur: Risikogebiet. Quelle: geoportal.hessen.de, 25.05.2021, eigene Bearbeitung).



Klima und Luft

Im Allgemeinen sind unbebaute Freiflächen von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Aufgrund der Topografie des Geländes ist im Bereich des Plangebietes ein Kaltluftabstrom in südlicher Richtung anzunehmen. Durch die teilweise im Plangebiet bestehenden Versiegelungen sowie die im und entlang des Plangebietes bestehenden dichten Gehölzpflanzungen ist jedoch bereits mit einer eingeschränkten Kaltluftbildung sowie mit keinem wesentlichen Abstrom in umliegenden Gebieten zu rechnen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt. Die Flächen des Plangebietes sind derzeitig größtenteils unversiegelt und werden als weitläufige Gartenanlage genutzt. Daher sind mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Neuversiegelungen im Innenbereich im überschaubaren Rahmen anzunehmen. Wegen den umgebenden, anthropogen geprägten Nutzungen ist bereits von beeinträchtigten Bodenprofilen und -prozessen auszugehen. Weiterhin kann die Grundwasserneubildung im Gebiet als beeinträchtigt bezeichnet werden. Auch besitzt die Fläche nur eine eingeschränktes positive Klimafunktion, da diese bereits Teilversiegelungen aufweist. Mit Umsetzung der Planung werden die bereits eingeschränkten Schutzgüter Boden und Wasser im gesamten Gebiet weiterhin negativ beeinflusst. Es ist von gesteigerten negativen Effekten wie die Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung der Durchschnittstemperatur auszugehen. Es ist jedoch nicht mit

einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und der Einschränkung der Grundwasserneubildung zu rechnen, da weiterhin Freiflächen im größeren Umfang erhalten bleiben. Daher ist im Gesamten nur von einer geringfügigen Steigerung der negativen Effekten auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima auszugehen.

Eingriffsreduzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Um die negativen Einflüsse auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie nicht überdachte Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen.
- Mindestens 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Hinweis:

- Im Allgemeinen können bereits kleinflächige Gehölzpflanzungen über den Tag zur Reduzierung einer kleinklimatischen Erwärmung beitragen und damit zu einem gewissen Maße zum thermischen Ausgleich in überwärmten Siedlungsstrukturen führen. Zudem schaffen großkronige Bäume behagliche schattige Aufenthaltsbereiche und können zur Reduzierung der Windgeschwindigkeit beitragen.

15.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Mai 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich folgend dar:

Es bestehen zwei Bebauungen innerhalb des Plangebietes. Diese bestehen innerhalb der Flurstücke 157 und 159. Im Bereich des Flurstückes 159 sind durch ein Bestandsgebäude und betonierte Bereiche nahezu alle Flächen vollständig versiegelt. In diesem Bereich besteht nur östlich eine kleine, artenarme Wiese sowie eine Gehölzpflanzung mit überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Im Bereich des Flurstückes 157 ist ein Wohngebäude mit zwei Nebenanlagen sowie Pflasterflächen und einer kleineren Asphaltfläche vorhanden. Weiterhin beinhaltet das Flurstück einen geringfügigen Teil des weitläufigen Hausgartens des Flurstückes 158. Der Hausgarten kann von West nach Ost in drei Teilbereiche eingeteilt werden. Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze ist eine weniger intensiv gepflegte Mähwiese vorhanden, welche bis zu einer Böschung auf Höhe des Bestandsgebäudes des Flurstückes 157 reicht. Östlich dieser Böschung schließt ein Bereich gärtnerischer Prägung an, der bis ca. der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 157 reicht. Innerhalb des Bereiches wachsen vermehrt Zierpflanzen. Weiterhin sind gärtnerische Nutzungen in Form von Vielschnittrasen vorhanden. Der östliche Teil wird durch eine weitläufige Wiesenfläche eingenommen. Hier wachsen einzelne Laubgehölze sowie Obstbäume. Des Weiteren sind ein Grabeland und eine kleinere, gepflasterte Fläche für eine Sitzgruppe vorhanden.

Abb.13: Bestandsgebäude sowie betonierte Flächen des Flurstückes 159.

Abb.14: Wohnbebauung im Flurstück 157 sowie westlich davon liegende Mähwiese.

Abb.15: Gärtnerisch geprägte Freiflächen im Bereich der auf der Höhe des Flurstückes 157 (Süden).

Abb. 16: Gärtnerisch geprägte Freiflächen im Bereich der auf der Höhe des Flurstückes 157 (Norden).

Abb. 17: Wiesenfläche im östlichen Teil des Flurstückes 158 mit Obstbäumen und Laubgehölzen.

Abb.18: Wiesenfläche im östlichen Teil des Flurstückes 158 mit Sitzfläche und Grabeland.

Folgende Pflanzenarten konnten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden:

Art	**Deutscher Name**	**Mähwiese frischer bis trockener Standorte**	**Hausgarten**	**Gehölze Plangebiet**	**Heckenstrukturen angrenzend (teils in das Plangebiet einwachsend)**
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	x	x		
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie			x	
Ajuga reptans	Kriechende Günsel		x		
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	x	x		
Bellis perennis	Gänseblümchen	x	x		
Buxus sempervirens	Buchsbaum			x	
Carpinus betulus	Hainbuche			x	
Corylus avellana	Gemeine Hasel			x	
Daucus carota	Möhre	x			
Dipsacus spec.	Karde	x			
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen			x	
Euonymus spec.	Spindelstrauch			x	
Forsythia × intermedia	Forsythie			x	
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche			x	
Fumaria officinalis	Gewöhnlicher Erdrauch	x			
Galium mollugo agg.	Artengruppe der Weißen Labkräuter	x			
Geranium molle	Weicher Storchschnabel		x		
Geranium spec.	Geranien		x		
Hedera helix	Efeu		x		
Juglans regia	Walnuss			x	
Lamium purpureum	Purpurrote Taubnessel		x		
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster			x	x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			x	x
Luzula campestris	Feld- Hainsimse	x			
Mahonia aquifolium	Gewöhnliche Mahonie			x	
Malus domestica	Apfel			x	
Paeonia	Pfingstrose		x		
Philadelphus coronarius	Europäische Pfeifenstrauch			x	
Picea spec.	Fichte			x	
Pinus spec.	Kiefer			x	
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	x	x		
Plantago major	Breitwegerich	x			
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut	x			
Prunus avium	Vogel-Kirsche			x	x
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche			x	

Ribes sanguineum	Blutjohannisbeere			x	
Rosa spec.	Rosengewächs			x	x
Rubus idaeus	Himbeere			x	
Rubus sectio Rubus	Brombeerstrauch			x	
Sorbus aucuparia	Eberesche			x	
Spiraea spec.	Spierstrauch			x	
Taraxacum sect. Ruderalia	Gewöhnlicher Löwenzahn	x	x		
Thuja spec.	Lebensbaum			x	
Trifolium pratense	Rotklee	x	x		
Urtica dioica	Große Brennnessel		x		
Valerianella locusta	Gewöhnliche Feldsalat	x			
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis	x	x		

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist zweigeteilt. Es bestehen zwei großflächigere Wohnbebauungen innerhalb des Plangebietes mit Nebenanlagen und versiegelten Flächen. Da sich diese Nutzungen auf zwei Teilbereiche konzentrieren sind diese flächenanteilig im Plangebiet deutlich den Freiflächen untergeordnet. Die überwiegenden Flächen werden als Grünflächen genutzt. Dabei kann in eine Mähwiese, einen gärtnerisch genutzten Teilbereich sowie eine mit Bäumen überstellte Wiesenfläche unterteilt werden. Mit insgesamt 47 Pflanzenarten ist das Plangebiet als divers zu bezeichnen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Zierpflanzen eingestreut sind oder aber auch Pflanzen nur in kleinen Mengen oder sogar nur einzeln vorkommen. In der Zusammenschau lässt das Plangebiet größtenteils als strukturreich beschreiben. Mit Umsetzung der Planung werden die derzeitig bestehenden Gebäude in ihrem Bestand gesichert. Es kann aber auch zu Nachverdichtungen im Innenbereich kommen. Dabei sollte auf den Erhalt der bestehenden Laubgehölze geachtet werden.

Durch die Möglichkeit kleinflächig im Innenbereich nachverdichten zu können, ergibt sich daher in der Zusammenschau nur eine **geringfügige bis maximal leicht erhöhte Konfliktsituation.** Das vorliegende Verfahren findet nach § 13 a BauGB statt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich i.V.m. der hessischen Kompensationsverordnung entfällt daher.

15.3 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem anthropogen geprägten Siedlungsbereich. Neben Wohnbebauungen mit Hausgärten verläuft östlich des Plangebietes die Landstraße L3134 „Griedeler Straße“ sowie eine Bahntrasse. Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich und die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind überwiegend mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben (bspw. Rotkehlchen, Amsel, Haussperrling etc.). Innerhalb des Plangebietes sind Wiesenflächen mit Gehölzen vorhanden. Daher besitzt das Plangebiet potenzielle Bruthabitate europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten. Auch besteht die Möglichkeit von Revieren im Bereich der Bestandsgebäude. Durch die Bestandsgebäude sowie die gärtnerische Nutzung der Grünflächen, sind Rast- oder Feldvögel im Plangebiet auszuschließen. Wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse werden nicht beeinflusst. Diese können auch nach Umsetzung der Planung das Plangebiet weiterhin als Jagdrevier nutzen, auch wenn weitere Nutzungen im Plangebiet entstehen sollten. Reviere der Haselmaus sind vor allem im Bereich der dichten

Heckenstrukturen möglich, welche sich an das Plangebiet anschließen und teilweise in das Plangebiet hineinwachsen. In den Hecken außerhalb des Plangebietes finden keine Eingriffe statt. Daher kann eine erhebliche Betroffenheit der Haselmaus im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen die im Plangebiet einwachsenden Heckenstrukturen zu erhalten und ggf. sogar zu erweitern.

Mit Umsetzung der Planung kann sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet leicht erhöhen. Zudem kann es mit der Benutzung der neuerrichteten Nutzungen, gegenüber der jetzigen Situation, zu einer leichten Steigerung der Störfaktoren im Gebiet kommen. Es ist jedoch mit keinen erheblichen Wirkfaktoren zu rechnen, welche sich negativ auf die dort vorkommende Avifauna und Fledermausarten auswirken würden. Finden Rodungen von Gehölzen im Plangebiets statt, wird empfohlen diese mindestens flächengleich im Bereich des Plangebietes mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen nachzupflanzen. Es wird ein Anbringen von Nisthilfen für verschiedene Vogel-, Hasel- und Fledermausarten empfohlen.

Im Bereich der angrenzenden Gehölzstrukturen können Reptilienvorkommen möglich sein (Schlingnatter oder Zauneidechse). Diese Gehölzstrukturen werden durch die vorliegende 1. Änderung nicht beansprucht und stehen somit auch weiterhin als potenzielle Reviere zur Verfügung. Durch die ausgedehnte Nutzung der Freiflächen als Wiesen sind dauerhafte Reviere innerhalb des Plangebietes nicht anzunehmen. Die Freiflächen können jedoch als Nahrungsgebiete genutzt werden. Es bleiben ausreichende Freiflächen mit der 1. Änderung erhalten, die auch weiterhin als Nahrungsgebiet genutzt werden können. Erheblich negative Auswirkungen auf die Artengruppe der Reptilien sind somit nicht anzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes konnte kein Exemplar der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) festgestellt werden. Ein Vorkommen der Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) oder *M. teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) kann somit im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ein im HalmViewer östlich in 80 m Entfernung verzeichneter Hinweis auf bodenbrütende Vögel mit der Priorität 1 (Bedeutendste Kiebitzvorkommen in Hessen, alle Brachvogelvorkommen sowie Uferschnepfenvorkommen der jüngsten Vergangenheit) wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert. Es ist innerhalb des Plangebietes mit keinen wesentlichen Zunahmen von Emissionen zu rechnen, die sich erheblich negativ auf das Brut- oder Rastrevier auswirken würden. Weiterhin ist im HalmViewer unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend ein ökologisches Vernetzungselement verzeichnet. Dieses wird nicht direkt überplant. Auch ist mit keinen erheblichen Steigerungen von Immissionen im Plangebiet zu rechnen, die sich, aufgrund der vorherrschenden Störfaktoren der Landstraße sowie Bahntrasse, nicht negativ auf das Vernetzungselement auswirken würden.

Eine wesentliche Störung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung daher nicht ersichtlich.

Abb.19: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu umliegend verzeichneten Hinweis auf bodenbrütende Vögel (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.05.2021, eigene Bearbeitung).

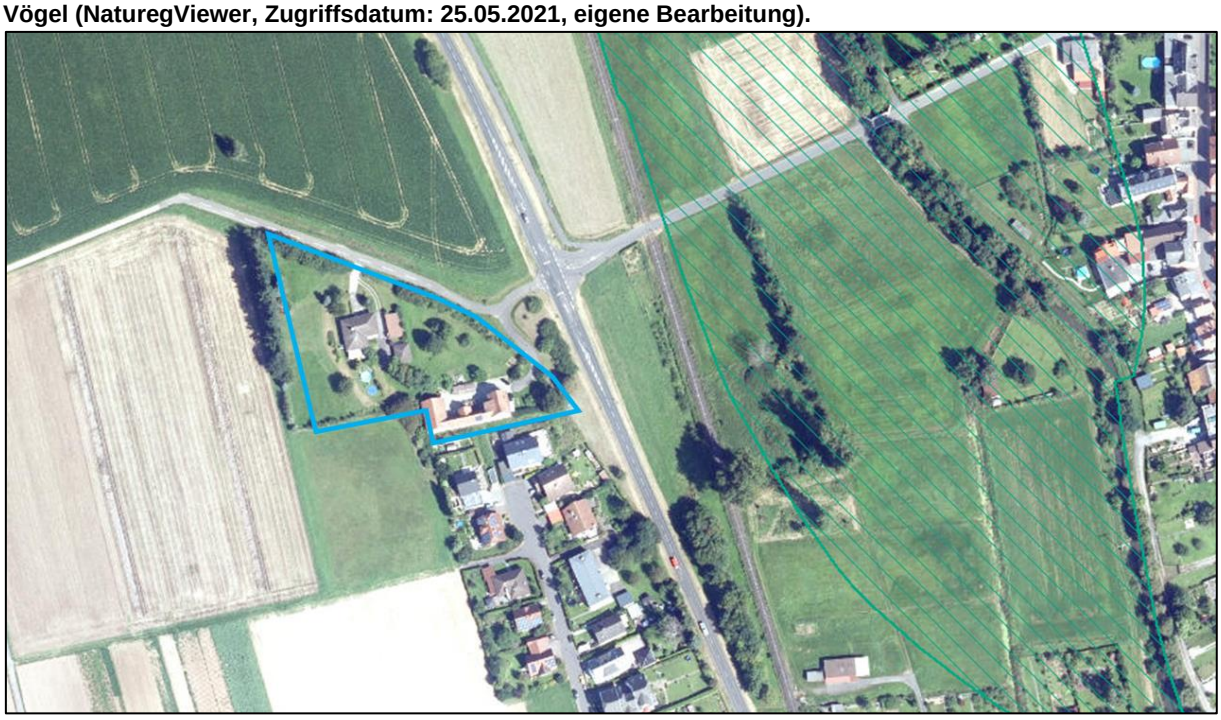


Abb.20: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zum ökologischen Vernetzungselement (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.05.2021, eigene Bearbeitung).

Um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen, unabhängig vom Zeitraum, notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen

Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

  Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

  Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

15.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Östlich liegt in etwa 85 m Entfernung zum Plangebiet das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“, das FFH-Schutzgebiet Nr. 5518-303 „Salzwiesen bei Rockenberg“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2440001 „Auenverbund Wetterau“. Des Weiteren liegt in 340 m nordöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 144012 „Klosterwiesen von Rockenberg“. Dieses Naturschutzgebiet ist Bestandteil des FFH-Schutzgebietes Nr. 5518-303.

Betroffenheit Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ und Naturschutzgebiet Nr. 2440001 „Auenverbund Wetterau“

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes. Es werden somit keine im Schutzgebiet vorkommende Lebensraumtypen überplant. Durch die maximal kleinflächige Nachverdichtung im Plangebiet werden Immissionen resultieren, die sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand des Schutzgebietes auswirken würden.

Innerhalb des Vogelschutzgebietes „Wetterau“ kommen die Brutvogelarten Blaukehlchen, Brachpieper, Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Sumpfohreule, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Wiesenweihe und Zwergdommel vor. Weiterhin kommen Bruchwasserläufer, Eistaucher, Fischadler Flussseeschwalbe, Goldregenpfeifer, Kampfläufer, Kornweihe, Kranich, Küstenseeschwalbe, Merlin, Moorente, Mornellregenpfeifer, Nachtreiher, Nonnengans, Odinshühnchen, Ohrentaucher, Pfuhlschnepfe, Prachttaucher, Purpurreiher, Raubseeschwalbe, Rohrdommel, Säbelschnäbler, Schwarzkopfmöwe, Seeadler, Seidenreiher, Silberreiher Singschwan, Stelzenläufer, Sterntaucher, Sumpfohreule, Trauerseeschwalbe,

Weißbartseeschwalbe, Weißbartseeschwalbe, Weißflügelseeschwalbe, Zwergsäger und Zwergschwan als Brutvögel vor. Dabei handelt es sich überwiegend um Vögel der Offenlandbereiche oder der Waldgebiete. Daher sind Vorkommen der Vogelarten im Bereich des Plangebietes auszuschießen. Da es mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans maximal zu kleinflächigen Nachverdichtungen kommen kann, von den neuerrichteten Nutzungen nur wenige Immissionen auf das Schutzgebiet wirken werden, ist ein Vergrämungseffekt auf die im Schutzgebiet gelisteten Vogelarten auszuschließen. Weitere im Schutzgebiet vorkommende Tierarten der Anhang II-Liste der FFH-Richtlinie wie Kammmolch, Schlammpeitzger, Bitterling, Bieber und Helm-Azurjungfer können wegen fehlenden Auenbereiche im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Der Eremit kann aufgrund fehlenden Totholzes im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Betroffenheit FFH-Schutzgebiet Nr.5518-303 „Salzwiesen bei Rockenberg“

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes. Im Schutzgebiet sind die Lebensrauntypen 1340* „Salzwiesen im Binnenland“ und 91E0* „Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern“ verzeichnet. Es werden somit keine im Schutzgebiet vorkommende Lebensraumtypen überplant. Durch die maximal kleinflächige Nachverdichtung im Plangebiet werden Immissionen resultieren, die sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand des Schutzgebietes auswirken würden.

Mit Umsetzung der Planung sind somit keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele ersichtlich.

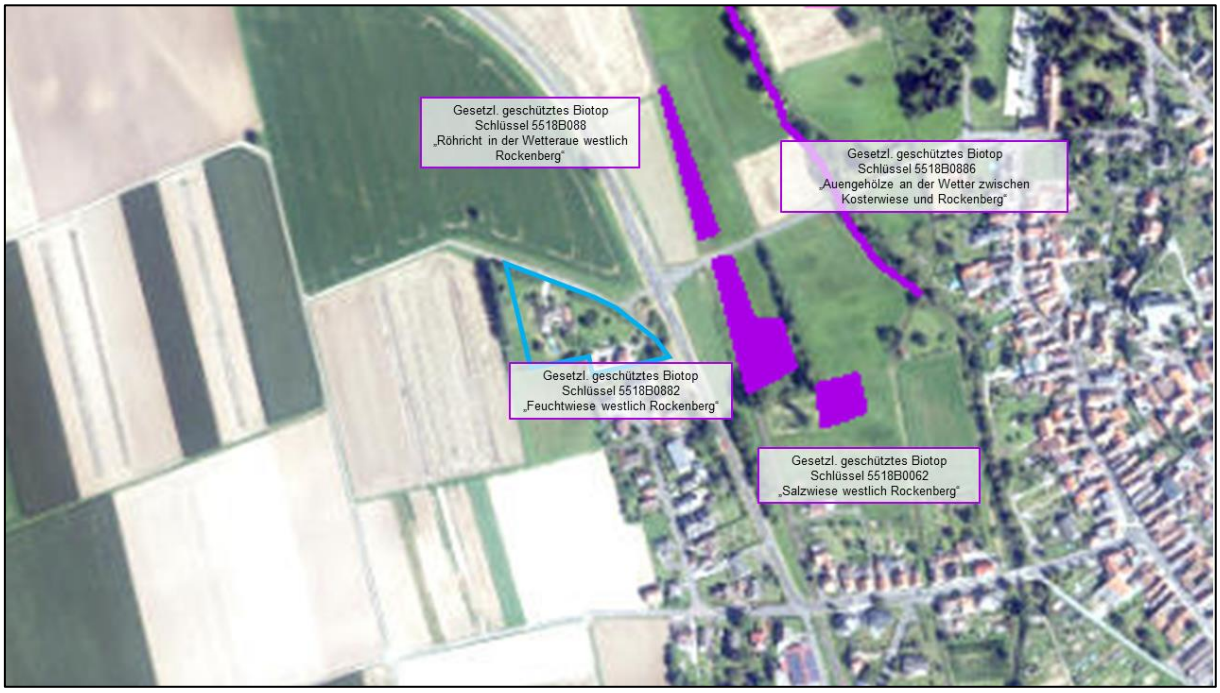
Abb. 21: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu umliegenden Schutzgebieten (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.05.2021, eigene Bearbeitung).

15.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Nach dem NaturegViewer Hessens sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Kompensationsflächen im Plangebiet vorhanden. Es grenzen jedoch östlich des Plangebietes einzelne gesetzlich geschützte Biotope an das Plangebiet an. Durch die möglichen geringfügigen Nachverdichtungen innerhalb des Plangebietes werden keine erheblich negativen Immissionen auf die gesetzlich geschützten Biotope resultieren.

Abb.22: Lage des Plangebietes zu den umliegend geschützten Biotopen (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.05.2021, eigene Bearbeitung).



15.6 Landschaft

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, tangiert aber unmittelbar eines. Östlich liegt in etwa 85 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2440001 „Auenverbund Wetterau“. Durch die im Plangebiet bestehenden Bestandsgebäuden, den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen sowie durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Landstraße und Bahntrasse kann der Bereich des Plangebietes als vorbelastet betrachtet werden. Mit Umsetzung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ werden Nachverdichtungen im geringeren Umfang ermöglicht. Durch die Festsetzungen einer Firsthöhe sowie den das Plangebiet umgebenden Heckenstrukturen, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ersichtlich.

15.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die geplante Zuordnung des Gebietstypen Mischgebiet zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) im näheren Umfeld, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Es ist mit keiner Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit keiner Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Es ist mit keiner Erhöhung von Treibhausgasen durch die Nutzung im Plangebiet zu rechnen. Es ist von keiner wesentlichen Zunahme an Lärm- und Lichtimmissionen auszugehen.

15.8 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

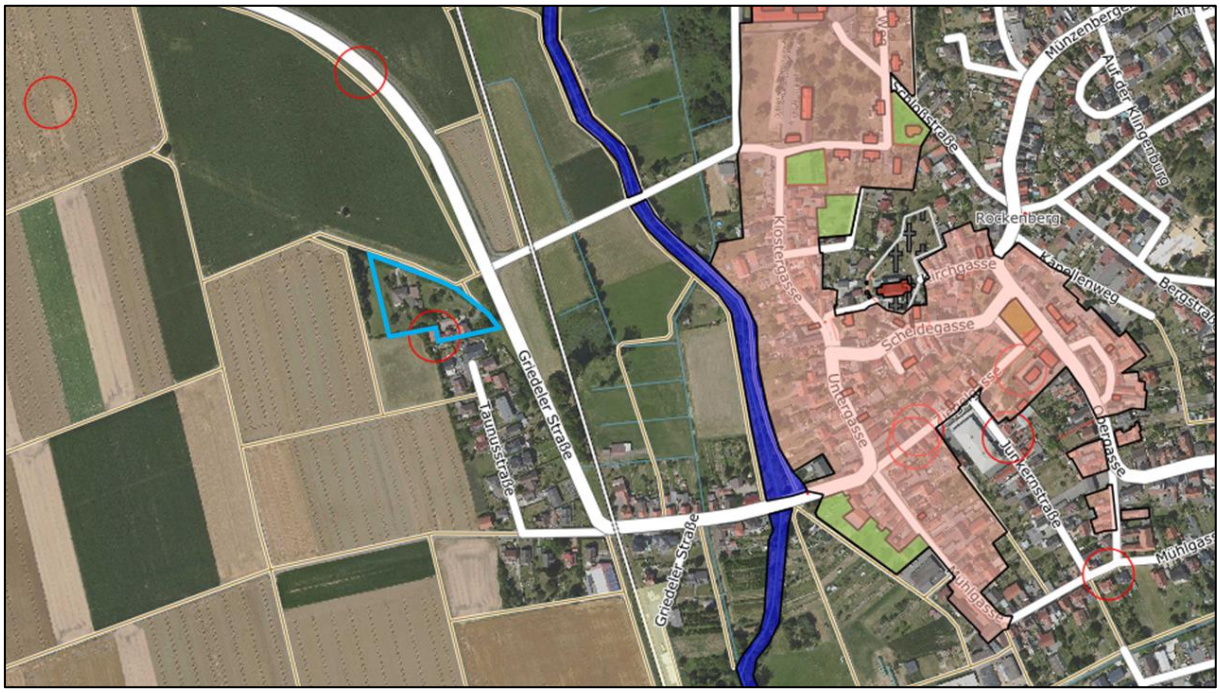
Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

15.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Geoportal Hessens ist im Plangebiet ein Bodendenkmal verzeichnet. Östlich vom Plangebiet liegt in etwa 230 m Entfernung die Gesamtanlage Rockenberg. Durch die dichten Gehölzhecken entlang des Plangebietes, die Lage an einem bestehenden Wohngebiet, die Lage entlang einer Landstraße und Bahnschiene sowie die räumliche Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtanlage ersichtlich.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Abb.23: Lage des Plangebietes (hellblau umrandet) zu Boden- (roter Kreis), Flächen- (hellrote Flächen) und Baudenkmäler (dunkelrote Flächen) der Umgebung (Quelle: geoportal.hessen.de, 25.05.2021, eigene Bearbeitung).



15.10 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die vorliegende 1. Änderung des Planvorhabens ist ein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ von 1980. Nach dem Bebauungsplan sind Mischgebietsflächen sowie im nordwestlichen Teil der 1. Änderung Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird weitgehend in der 1. Änderung übernommen. Statt einer offenen Bauweise wird jedoch in der aktuellen 1. Änderung eine andere Bauweise sowie eine

Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Weiterhin wird die damals festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft in ein Mischgebiet umgewandelt.

Die Flächen der 1. Änderung sind daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

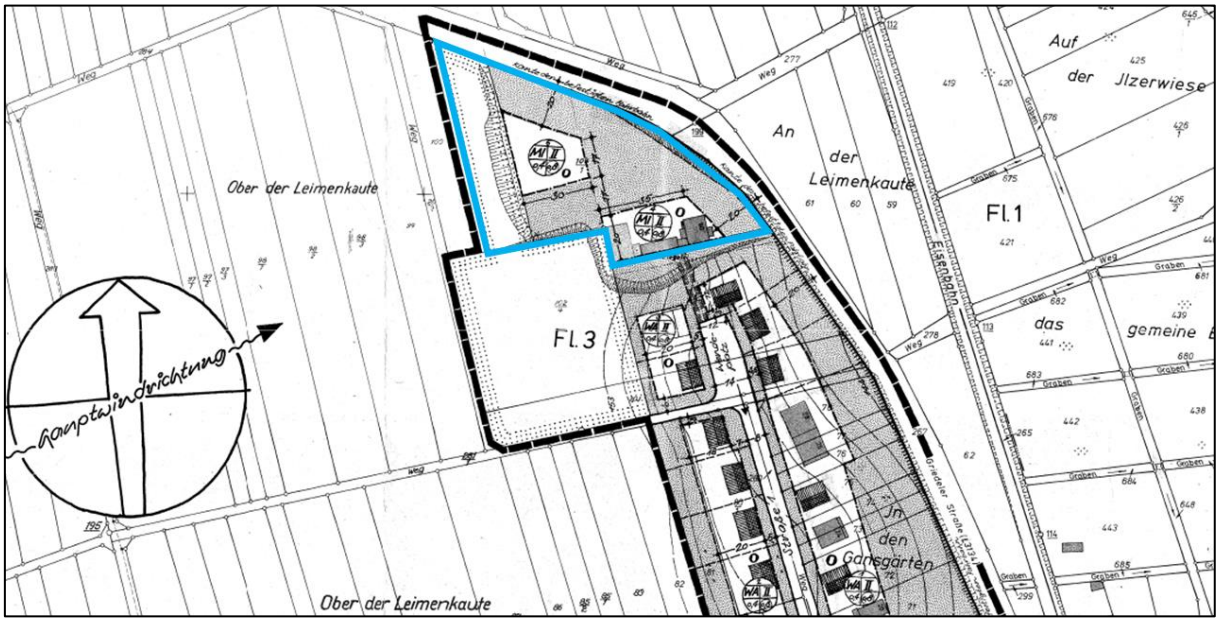



Abb.24: Flächen der aktuellen 1. Änderung (hellblau umrandet) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof“ von 1980.