

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Glashütten

Begründung

Bebauungsplan Nr. 10 neu

„Schloßborner Weg / Schulstraße“

Entwurf

Planstand: 11.01.2024

Projektnummer: 22-2729

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen	13
3.5 Flächen für Stellplätze	13
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	13
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen	14
4.3 Gestaltung von Einfriedungen	14
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	15
5.3 Biotop- und Nutzungstypen	18
5.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	19
5.5 Gesetzlich geschützte Biotop- und Kompensationsflächen	20
5.6 Orts- und Landschaftsbild	20
5.7 Artenschutzrechtliche Belange und Eingriffsminimierung	21
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
6.1 Überschwemmungsgebiete	21
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	22
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	23
6.4 Abwasserbeseitigung	23
6.5 Abflussregelung	24

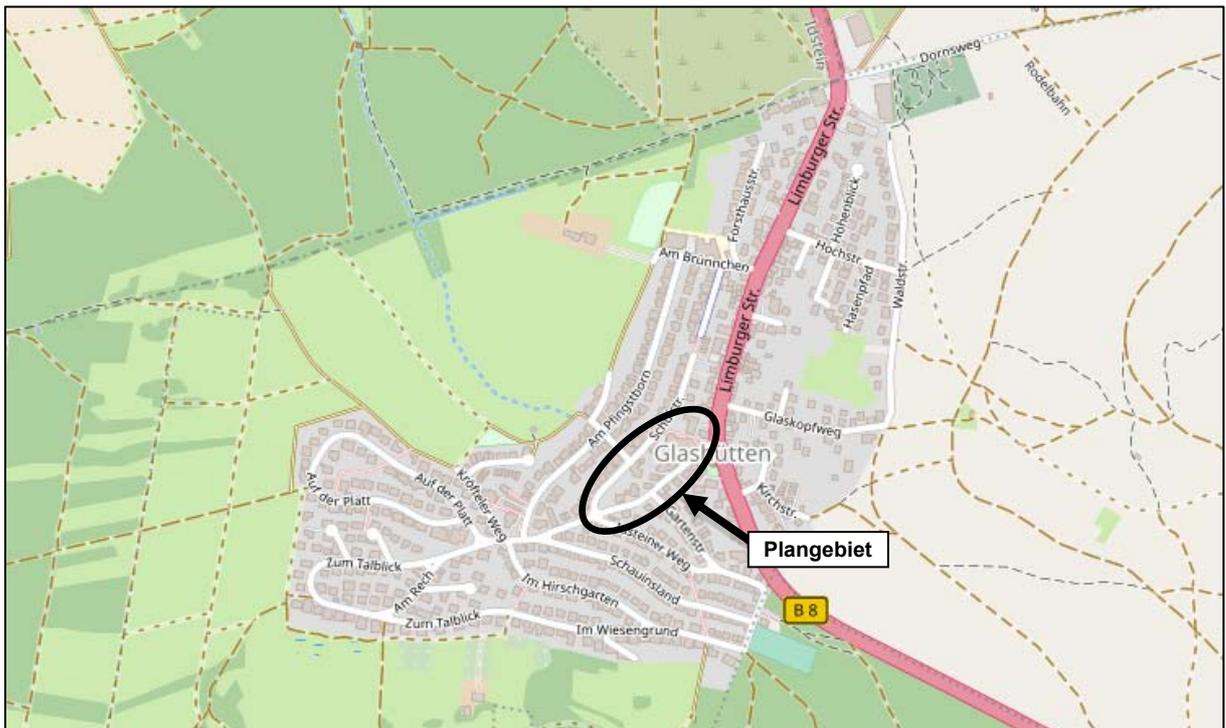
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	24
8. Kampfmittel.....	25
9. Immissionsschutz	25
10. Denkmalschutz	25
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
12. Bodenordnung.....	26
13. Flächenbilanz.....	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Glashütten besteht im Ortsteil Glashütten für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten bislang der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964, der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Öffentliche Gebäude“, ein Sondergebiet „Kurheime“ sowie ergänzend Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1962 festsetzt. Da die konkrete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich deutlich von den getroffenen Festsetzungen abweicht und der Bebauungsplan auch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Planziel umsetzbar ist, wird dieser nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises und der Kommunalaufsicht sowie auch der Gemeindeverwaltung als funktionslos erachtet. Die damaligen Festsetzungen wurden nicht in der ursprünglich vorgesehenen Form umgesetzt und werden es angesichts der vorhandenen Bebauung und Nutzung auch künftig nicht mehr. Zwar besteht formal keine sog. behördliche Normverwerfungskompetenz, jedoch sind funktionslos gewordene Bebauungspläne nach der einschlägigen Rechtsprechung und städtebaurechtlichen Kommentierung regelmäßig von den Gemeinden aufzuheben. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat daher am 03.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst sowie zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu „Schloßborner Weg / Schulstraße“ sollen im Bereich des Plangebietes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, die Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde Glashütten sowie auch für die Grundstückseigentümer schaffen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die bestandsorientierte Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO sowie die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll der bislang für den Bereich maßgebliche und als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 aufgehoben und vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden. Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014, dessen Geltungsbereich in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes hineinragt, durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 neu umfasst in der Gemarkung Glashütten, Flur 2, die Flurstücke 294/1 teilweise, 345/3 teilweise, 510/4 teilweise, 511/2, 511/4, 511/6, 511/8, 511/9, 512, 513/4, 514/2, 514/5-514/7, 514/9-514/17, 514/20-514/23, 515/2, 515/3, 516/1, 516/2, 517, 518/6-518/10, 519/2 teilweise und 538/1 teilweise sowie in der Flur 4 die Flurstücke 294/1 teilweise und 345/3 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gemischte Nutzungen und Wohnbebauung mit Hausgärten innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhanges sowie teilweise Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 von 1971 und des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014
- Osten: Verlauf der Limburger Straße (Bundesstraße B 8) und der Straße Schloßborner Weg sowie angrenzend gemischte Nutzungen und Wohnbebauung
- Süden: Wohnbebauung und ergänzende gemischte Nutzungen
- Westen: Verlauf der Schulstraße mit angrenzender Wohnbebauung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha bereits annähernd vollständig bebaute Flächen zwischen der Straße Schloßborner Weg und der Schulstraße in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus der Gemeinde Glashütten und einer Gaststätte, eine Kindertagesstätte, das sog. Panorama-Hotel sowie Wohnbebauung und verschiedene nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, der Pfarrsaal der Kirche, Büro- und Lagerräume eines Dachdeckerbetriebes, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Intensivpflegestation und eine Praxis für Krankengymnastik. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2023)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 von 1964. Jedoch wurde das Flurstück 519/2 im Norden des Plangebietes nunmehr im Bereich der Schulstraße bis zur Grundstücksgrenze des angrenzenden Flurstücks 519/1 in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, sodass hier am Übergang zum nördlich anschließenden sog. unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Bereich des Plangebietes



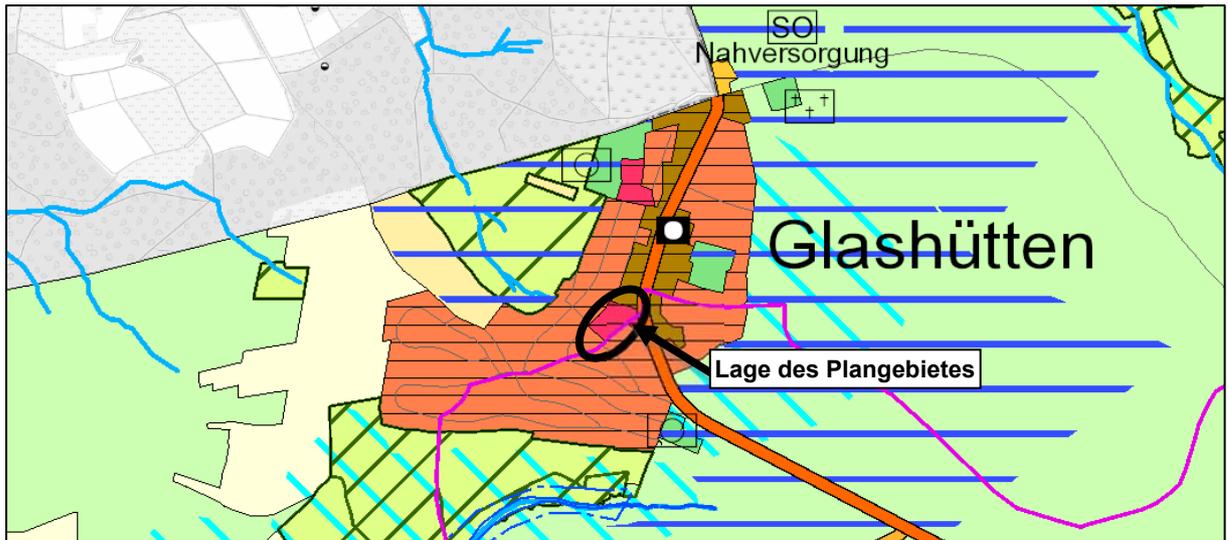
Eigene Aufnahmen (02/2023)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen 495 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Südwesten bis 510 m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes. Das natürliche Gelände fällt somit ausgehend von Nordosten nach Südwesten hin entsprechend ab.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes „Gemischte Baufläche, Bestand“ sowie „Gemeinbedarfsfläche, Bestand“ und für den südlichen Bereich des Plangebietes „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. In Anbetracht des Planziels und der begrenzten Größe sowie der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Zudem kann in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Regionale Flächennutzungsplan kann daher grundsätzlich im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst werden, sofern nicht im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes ohnehin eine bestandsorientierte Anpassung der zeichnerischen Darstellungen erfolgt.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

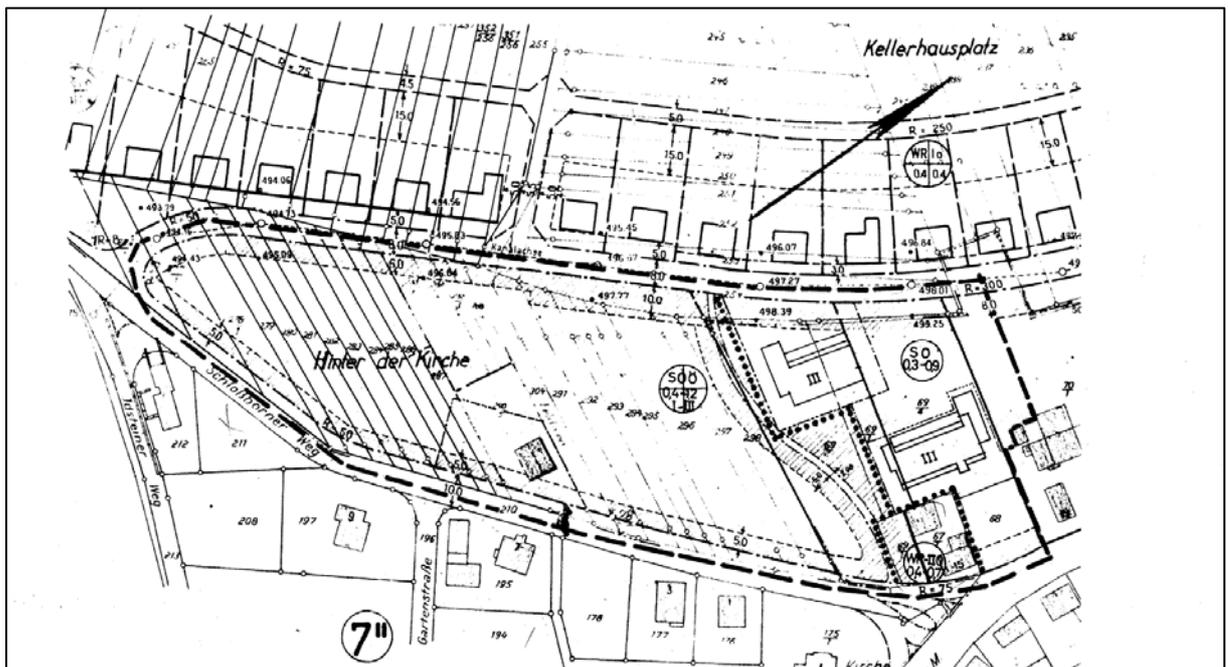


Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten besteht bislang der **Bebauungsplan Nr. 10** von 1964, der für seinen Geltungsbereich ein Sondergebiet „Öffentliche Gebäude“, ein Sondergebiet „Kurheime“ sowie ergänzend Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1962 festsetzt. Da die konkrete Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich deutlich von den getroffenen Festsetzungen abweicht und der Bebauungsplan auch nicht mehr mit seinem ursprünglichen Planziel umsetzbar ist, soll der als funktionslos erachtete Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 nunmehr aufgehoben und vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 neu ersetzt werden.

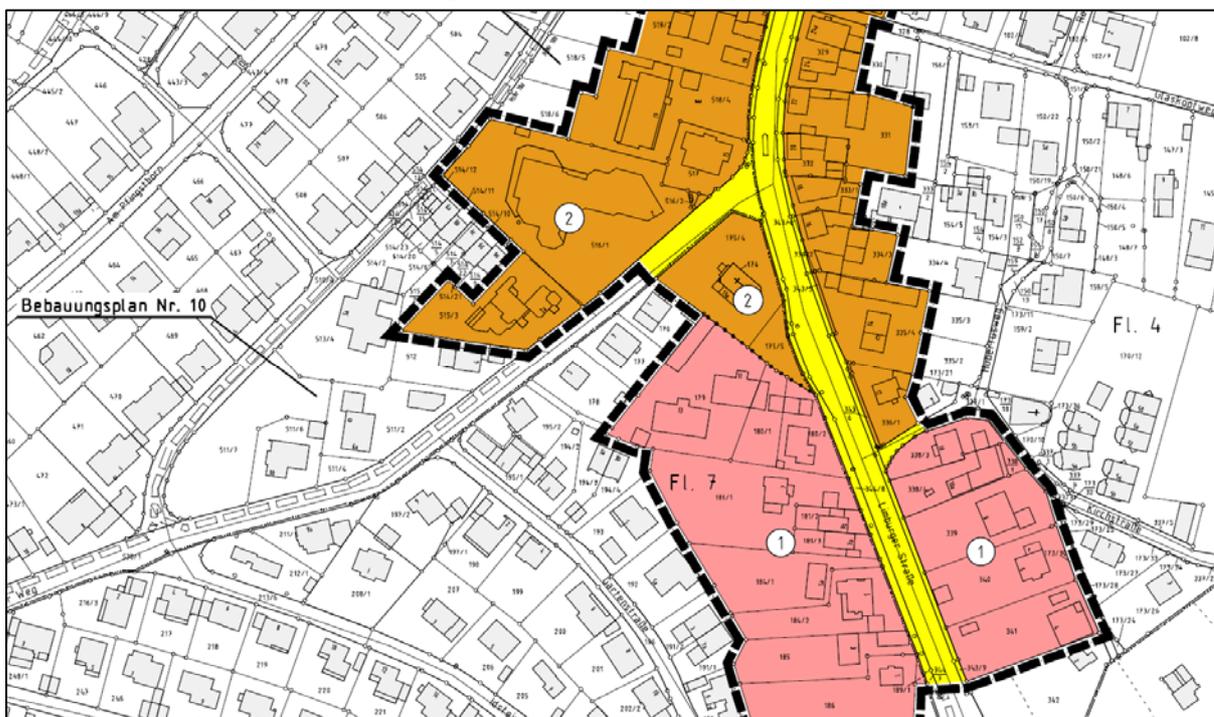
Bebauungsplan Nr. 10 von 1964



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus sollen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes für seinen Geltungsbereich auch die **Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“** von 2014, dessen Geltungsbereich in den nordöstlichen Bereich des Plangebietes hineinragt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 neu ersetzt werden.

Einfacher Bebauungsplan „Limburger Straße“ von 2014



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes von 2014 wurden i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zur Steuerung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten beidseits der Limburger Straße getroffen, während sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB ergibt. Für den Bereich des vorliegenden Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet festgesetzt.

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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Ordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen des in die vorliegende Begründung eingefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahren, zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bauungszusammenhang 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 besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit 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 § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Glashüttener Amtsblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Bereich der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraßen B 8, B 455 und B 275 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die umliegenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** ist Bestand und erfolgt ausgehend von den Straßen Schloßborner Weg und Schulstraße sowie über die Limburger Straße (Bundesstraße B 8).

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gemeindeverwaltung mit dem Rathaus der Gemeinde Glashütten und einer Gaststätte, eine Kindertagesstätte, das sog. Panorama-Hotel sowie Wohnbebauung und verschiedene nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie zum Beispiel eine Arztpraxis, der Pfarrsaal der Kirche, Büro- und Lagerräume eines Dachdeckerbetriebes, eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Intensivpflegestation und eine Praxis für Krankengymnastik. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur bestandsorientiert ein **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

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

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO jedoch fest, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen. Zudem sollen mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus folgt die Festsetzung den bereits mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014 angestrebten städtebaulichen Zielen für den innerörtlichen Bereich beidseits der Limburger Straße (Bundesstraße B 8).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Für das Mischgebiet Nr. 2 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Umfeld des Rathauses und des sog. Panorama-Hotels wird die Grundflächenzahl hingegen bestandsorientiert auf ein höheres Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzungen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Zugleich soll mit dem gewählten Maß auch eine übermäßige zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur verhindert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 fällt demnach weniger restriktiv aus, da keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die vorgesehene Grundflächenzahl von maximal 0,4 bzw. 0,6 kann durch die in der aktuellen Fassung des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet Nr. 1 bestandsorientiert eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** und für das Mischgebiet Nr. 2 eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht dabei überwiegend der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzungen bleiben dabei zum Teil hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete zurück, ermöglichen aber die bauplanungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten.

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht ange-rechnet. Auch hierbei ist beachtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964 unter Geltung der dama-ligen Baunutzungsverordnung i.d.F. von 1962 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung des vor-liegenden Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung für das Plangebiet in der aktuell rechtsgülti-gen Fassung Anwendung findet. Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1962 waren die Flächen von im Dachraum oder im Keller zulässigen Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich besser ausgenutzt werden, zumal die Geschossflächenzahlen in den einzelnen Teilbaugebieten bestandsorientiert angepasst wurden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff 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 setzt für das Mischgebiet Nr. 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest, sodass die hier bestehenden dreigeschossigen Baukörper bauplanungsrechtlich gesichert werden und auch künftig eine dreigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Für das Mischgebiet Nr. 1 werden differenzierte Festsetzungen getroffen, wonach im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes entsprechend des baulichen Bestandes die maximale Zahl der zu-lässigen Vollgeschosse auf ein Maß von jeweils **Z = II** und im zentralen Bereich des Plangebietes mit einem bestehenden größeren Gebäudekomplex südlich des Rathauses auf ein Maß von **Z = III** festge-setzt wird. In Verbindung mit dem vorherrschenden Gefälle des Geländes nach Südwesten hin, kann so eine Staffelung der Gebäudehöhen und -kubaturen bauplanungsrechtlich gesichert und eine städte-baulich nicht mehr verträgliche Bebauung im Bereich der locker bebauten Ortsmitte verhindert werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils 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 nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Straße Schloßborner Weg befindliche **Trafostation** wird über die symbolhafte Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Versorgungsanlagen bauplanungsrechtlich gesichert.

3.5 Flächen für Stellplätze

Die im Mischgebiet Nr. 2 entlang der Schulstraße und der Straße Schloßborner Weg beidseits des Rathauses befindlichen Park- und Stellplatzflächen werden aufgrund ihrer Lage und Größe über die festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für **Stellplätze** bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert.

3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eingriffsminimierende Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten** sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung eine Festsetzung zur **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus wird zum Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

4. 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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Damit sich die baulichen Anlagen im Plangebiet auch künftig in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der im näheren Umfeld bestehenden Bebauung sowie der zentralen Lage des Plangebietes in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin des Ortsbildes beitragen.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht auch in Mischgebieten regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßensowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten sowie im Nahbereich zur überörtlichen und vielbefahrenen Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 8 wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Zudem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßens- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßens- und Ortsbild zu vermeiden.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann. Ebenfalls vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 neu erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

5.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie die landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Nach dem BodenViewer Hessen handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich demnach auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Gemäß dieser kann überwiegend von Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen ausgegangen werden. Lediglich im südwestlichen Randbereich kann von Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen sowie Böden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen ausgegangen werden. Als Bodeneinheit werden Braunerden, Pseudogleye und Pseudogleye-Parabraunerden angegeben. Die als Grundlage für Planungsbelange verwendete Bodenfunktionsbewertung aggregiert verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Die Böden innerhalb des Plangebietes wurden hinsichtlich ihres Bodenfunktionserfüllungsgrades nicht bewertet. Es existieren zudem keine Angaben zu Bodenart, Acker-/Grünlandzahl, Feldkapazität oder Ertragspotential für den Bereich des Plangebiets.

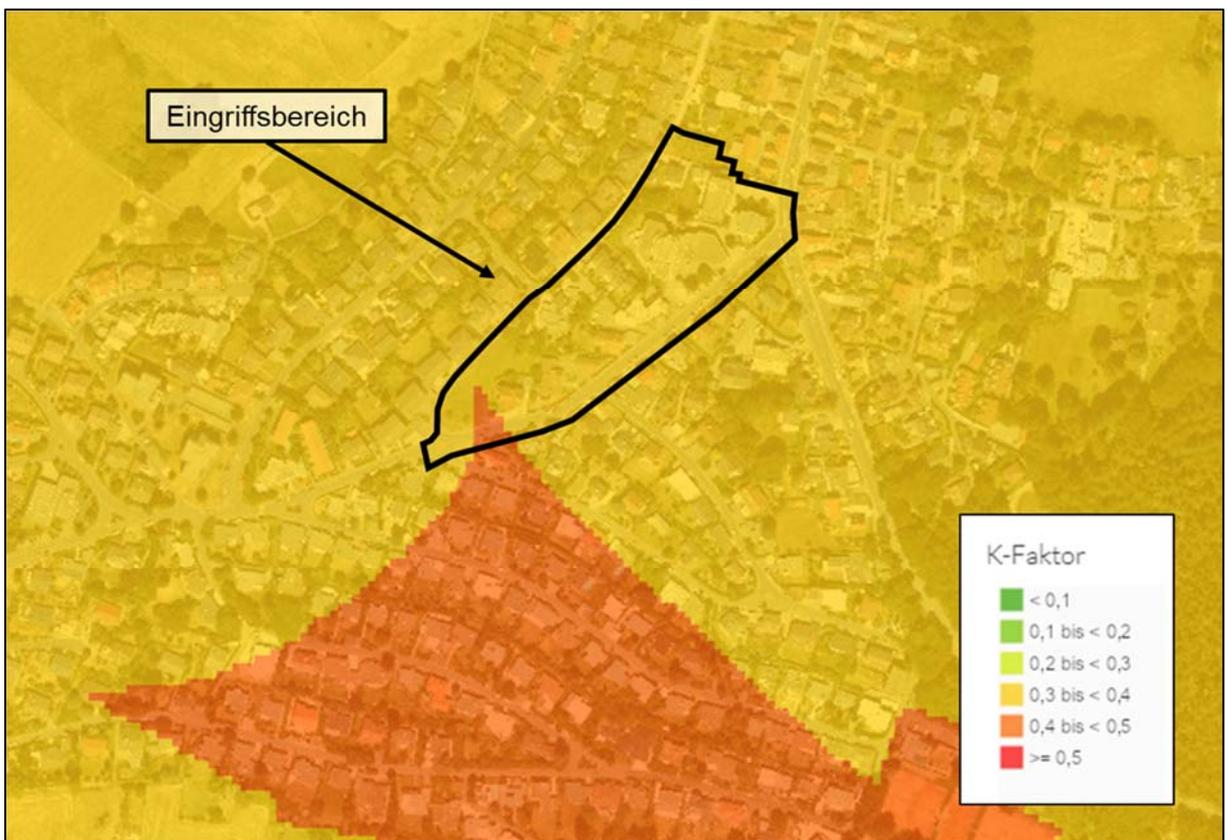
In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet weisen die Böden überwiegend eine hohe Erosionsanfälligkeit auf. Im südlichen Randbereich sowie südlich des Plangebietes befinden sich Böden mit sehr hoher Erosionsanfälligkeit.

Bewertung auf Grundlage des Bodenfunktionserfüllungsgrades



Quelle: Boden Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 01/2024), bearbeitet

Bodenerodierbarkeit gemäß K-Faktor



Quelle: Boden Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 01/2024), bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha (21.979 m²). Für den Bereich zwischen der Straße Schloßborner Weg im Südosten und der Schulstraße im Nordwesten besteht bislang der Bebauungsplan Nr. 10 von 1964. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Limburger Straße“ von 2014. Das Plangebiet umfasst bereits annähernd vollständig bebaute Flächen zwischen der Straße Schloßborner Weg und der Schulstraße in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Bis auf ein bislang noch unbebautes Grundstück sind alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes baulich genutzt und bereits entsprechend bebaut. Potenzielle Neuversiegelungen sind vorwiegend in diesem Bereich möglich. Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Für das Mischgebiet Nr. 2 im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Umfeld des Rathauses und des sog. Panorama-Hotels wird die Grundflächenzahl hingegen bestandsorientiert auf ein höheres Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Festsetzungen sichern den baulichen Bestand und ermöglichen auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Glashütten. Zugleich soll mit dem gewählten Maß auch eine übermäßige zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur verhindert werden.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze und Garagenzufahrten bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porrenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen sind. Zudem ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Auch die Anlage von Kunst-rasenflächen ist unzulässig.

Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung, der Lage innerhalb der Bebauungspläne Nr. 10 von 1964 und „Limburger Straße“ von 2014 sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Zudem befindet es sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Heilquellenschutzgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzonen III der Wasserschutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen Brunnen I und II, Glashütten, und für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Glashütter Weg, Idstein. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und Garagenzufahrten sowie dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Negative Auswirkungen auf oberirdische Gewässer bzw. auf das Schutzgut „Wasser“ sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Klima und Luft

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem sind keine Neuversiegelungen bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vorgesehen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche. Hier ist anzumerken, dass sich der Erhalt der großkronigen Laubbäume im Bereich der Gemeindeverwaltung positiv auswirkt.

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des eigentlichen Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im Februar 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als bereits versiegelte Fläche in Form von Wohnhäusern sowie öffentlichen Gebäuden (Kindergarten, Rathaus, Restaurant) mit Nebenanlagen dar. Im Plangebiet finden sich zudem arten- und strukturarme Hausgärten stellenweise mit Laub- sowie Obstbäumen, Vielschnittstrassen im Bereich der Kindertagesstätte, Pflanzbeete mit krautigen Pflanzen sowie Gebüsch und Hecken und größere Einzelbäume. Am westlichen Randbereich des Plangebietes wurde zum Zeitpunkt der Kartierung ein Gebäude errichtet. Auf dem nördlich an den Neubau angrenzenden Grundstück befindet sich eine ruderal bewachsene Erdmiete. Angrenzend an den Vorhabenbereich finden sich zu allen Seiten weitere Verkehrsflächen sowie Gebäude mit Hausgärten.

Die Pflanzbeete der öffentlichen Gebäude weisen überwiegend Hecken und Gebüsch auf. Es kommen neben Zierpflanzen unter anderem nachfolgende Pflanzenarten im Bereich der Pflanzbeete vor:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Buddleja davidii</i>	Gewöhnlicher Sommerflieder
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cotoneaster spec.</i>	Zwergmispel
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Symphoricarpos albus</i>	Weißer Schneebeere
<i>Taxus baccata</i>	Gewöhnliche Eibe
<i>Thuja spec.</i>	Lebensbaum

Im Bereich der Gemeindeverwaltung befinden sich zudem zwei dickstämmigere erhaltenswerte Laubbäume der Art Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Bereich der Pflanzbeete.

Im Bereich der Kindertagesstätte befinden sich ebenfalls Hecken und Gebüsche. Diese weisen überwiegend nachfolgende Pflanzenarten auf:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Rosa spec.</i>	Rose

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich nördlich des Neubaus eine Erdmiete, welche ruderal überwachsen ist. Nachfolgende Pflanzenarten wurden auf der Erdmiete erfasst:

<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knautgras
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die Hausgärten weisen überwiegend Vielschnittrasen mit Pflanzbeeten sowie Hecken, Gebüsche und stellenweise Einzelbäume, wie Obstbäume oder Laubbäume der Art Hänge-Birke (*Betula pendula*). Die kurz gemähten Flächen weisen einen geringen Artenreichtum auf. Es wurden vorwiegend Arten wie *Bellis perennis* (Ausdauerndes Gänseblümchen), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich) und *Trifolium pratense* (Rot-Klee) erfasst.

Östlich der Gemeindeverwaltung befindet sich zudem ein Hotel mit Parkplätzen. Im Bereich der Parkplätze befinden sich ebenfalls Pflanzbeete mit Laubbäumen der Art Roßkastanie (*Prunus laurocerasus*).

Eingriffsbewertung

Insgesamt weist das Plangebiet einen hohen Grad bereits versiegelter Flächen auf. Die wenigen Grünflächen stellen sich als arten- und strukturarme Hausgärten oder Pflanzbeete im Bereich versiegelter Flächen dar. Demnach resultiert ein geringes Konfliktpotenzial in Bezug auf die Biotop- und Nutzungstypen. Erhaltenswerte Strukturen stellen die wenigen dickstämmigeren Einzelbäume im Bereich der Gemeindeverwaltung dar, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

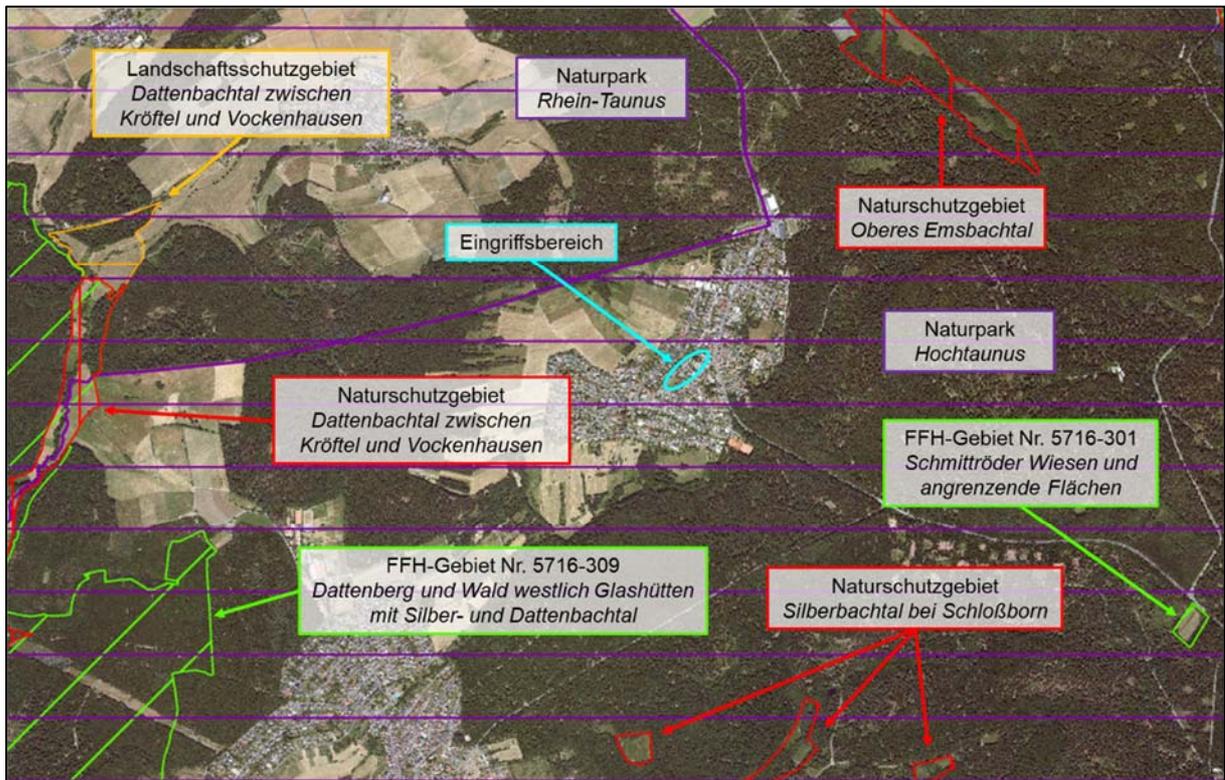
5.4 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb sowie direkt angrenzend an das Plangebiet. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 5716-301 „Schmittröder Wiesen und angrenzende Flächen“ sowie Nr. 5716-309 „Dattenberg und Wald westlich Glashütten mit Silber- und Dattenbachtal“ befinden sich in rd. 2,5 km südöstlicher Entfernung sowie in rd. 2,4 km südwestlicher Entfernung zum Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen des Schutzgebietes können bei Durchführung der Planung aufgrund fehlender Vernetzungsstrukturen sowie der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Des Weiteren befindet sich in rd. 1,6 km nordöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Oberes Emsbachtal“, in rd. 1,6 km südöstlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Silberbachtal bei Schloßborn“ und in rd. 2,7 km westlicher Entfernung das Naturschutzgebiet „Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“. Zudem befindet sich in rd. 2,7 km westlicher Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Dattenbachtal zwischen Kröftel und Vockenhausen“.

Aufgrund der gegebenen Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete zu erwarten.

Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten sowie zu sonstigen Schutzgebieten



Quelle: Natureg Viewer Hessen (www.natureg.hessen.de; 01/2024), bearbeitet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks zu erwarten.

5.5 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope oder Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Glashütten und wird von Verkehrsflächen sowie gemischten Nutzungen und Wohnbebauung (mit Hausgärten) umschlossen. Da sich auch eine künftige Bebauung in die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird, sind durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild der näheren Umgebung zu erwarten. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.7 Artenschutzrechtliche Belange und Eingriffsminimierung

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, so einzusetzen sind, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Zuge der vorliegenden Planung kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

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

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand oder werden bei entsprechenden Bauabsichten neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzonen III der Wasserschutzgebiete der Wassergewinnungsanlagen Brunnen I und II, Glashütten, und für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Glashütter Weg, Idstein. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten, zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorschriften zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Stand ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Kosten und Zeitplan

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

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen künftig zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten oder zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da im Plangebiet oder im näheren Umfeld zudem keine besonders lärmintensiven oder störanfälligen Nutzungen vorhanden sind oder bauplanungsrechtlich vorbereitet werden und das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Verkehrswege nicht über ein innerörtlich übliches Maß hinausgehen wird, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

10. Denkmalschutz

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

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

12. Bodenordnung

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

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	21.979 m²
Mischgebiet	17.039 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.940 m ²

Planstand: 11.01.2024

Projektnummer: 22-2729

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geografie

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