



Stadt Hungen
Stadtteil Trais-Horloff

Bebauungsplan „Friedrich-Ebert-Straße 30“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

Juli 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	3
2.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
2.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	5
4	Baugebietskonzeption.....	6
4.1	Erschließung und Bebauung.....	6
5	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	7
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
5.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	9
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 1 „Trais“	9
5.3.2	Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg“	9
5.3.3	Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg, 1. Änderung“	10
5.4	Sonstige Bindungen und / oder fachplanerische Ziele.....	10
5.4.1	Denkmalschutz.....	10
5.4.2	Wasserschutzgebiete.....	10
5.4.3	Schutzgebiete	10
5.4.4	Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung.....	11
6	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	12
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	13
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	13
6.2.3	Gebäudehöhe	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	14
6.4	Verkehrsflächen	14
6.5	Ver- und Entsorgung	15
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
6.6.1	Dach- und Fassadengestaltung	15
6.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	16
6.7	Grünordnung / Umweltbelange	16
6.7.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	17
6.7.2	Biotopausstattung	17
6.7.3	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	23
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
7	Flächenbilanz	24
8	Begriffsbestimmungen	25

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis	5
Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis	5
Abbildung 4: Friedrich-Ebert-Straße (Plangebiet links).....	6
Abbildung 5: Plangebiet (nach Abbruch der Gebäude)	6
Abbildung 6: Ausschnitt RPM 2010	7
Abbildung 7: Ausschnitt FNP	8
Abbildung 8: Ausschnitt B-Plan NR. 1 Trais (Baugebiet Totenweg“).....	9
Abbildung 9: Ausschnitt B-Plan NR. 7.13 „Am Totenweg“.....	9
Abbildung 10: Ausschnitt B-Plan NR. 7.13 „Am Totenweg, 1.Änderung“	10
Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil	12
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	14
Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....	15
Abbildung 14: Plangebiet von der Südgrenze her im Sommeraspekt, nach Mulchmahd (07/2023)	18

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Anlage:

Anlage:

Bodengutachten Hungen Trais-Horloff, Friedrich Ebert Straße
Projekt-Nr. 21-620, Umwelt-/ abfalltechnische Bewertung ,
BGM Baugrundberatung GmbH, Hungen, 17.01.2022

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

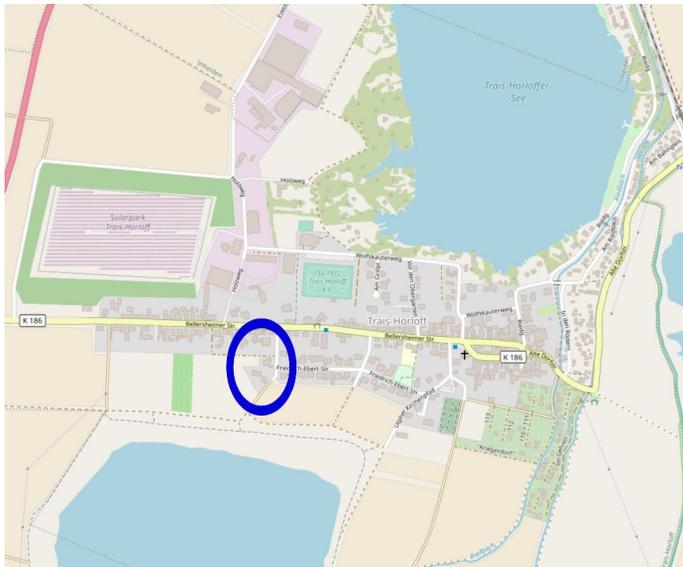


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Im Süden der Ortslage Trais-Horloffs befindet sich am Siedlungsrand mit Ausrichtung zum Oberen Knappensee ein Areal, das bis vor kurzem mit mehreren Gebäuden bebaut war, die ursprünglich dem ehemaligen Bergbau dienten.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung wurden sie lange als Wohngebäude genutzt. Aufgrund des schlechten Zustands der Gebäudesubstanz war eine Sanierung und Erweiterung nicht wirtschaftlich darstellbar. Der jetzige Eigentümer der Liegenschaft will daher nach Rückbau der vorhandenen Gebäude,

ein kleines Baugebiet entwickeln, das dem Bedarf an Wohnbauflächen in den Stadtteilen Hungen Rechnung trägt.

Aktuell ist das Plangebiet planungsrechtlich gem. § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. eine Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben. Dies wurde dem Eigentümer von der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der vorbereitenden Planungsüberlegungen bestätigt. Da jedoch eine städtebaulich Neuausrichtung des Areals erfolgt, die auch eine zusätzliche verkehrliche Erschließung erfordert, da nicht alle künftigen Grundstücksflächen über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen werden, ist das Planungserfordernis des § 1 Abs. 3 BauGB gegeben. Die vorliegenden Planungsüberlegungen können somit nicht im Rahmen einer Beurteilung gem. § 34 BauGB umgesetzt werden.

In der städtebaulichen Zielausrichtung soll nunmehr ein kleines Baugebiet entstehen, das als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt wird. Hierdurch soll für den weiterhin existierenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Trais-Horloff ein ansprechendes Angebot entwickelt werden. Der Eigentümer hat einen Antrag bei der Stadt Hungen gestellt, einen Bebauungsplan zur Entwicklung des Baugebiets „Friedrich-Ebert-Straße 30“ zu entwickeln.

Die Planung dient der städtebaulichen Nachverdichtung und Neuausrichtung eines bereits wohnbaulich genutzten Areals und damit „Maßnahmen der Innenentwicklung“ i.S. des § 13a Abs. 1 BauGB. Infolgedessen wird die Aufstellung des Bebauungsplans im sog. „beschleunigten Verfahren“ als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 24.05.2022 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Friedrich-Ebert-Straße 30“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Erforderlichkeit der Planung für die o.g. städtebauliche Neuausrichtung festgestellt.

2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Baugebiete	Fläche in m²	GRZ	Zulässige Grundfläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	2.340	0,5	1.670
GESAMT			1.670

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24.05.2022
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___:___:_____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___:___:_____

2.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁴.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁵

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁶) und zum

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und

anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁸

2.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

- Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bislang bebautes Grundstück (Flurstück 200/2) am südlichen Ortsrand, das in seinen Ursprüngen -mit mehreren Betriebsgebäuden bebaut war und später zu Wohnzwecken umgenutzt wurde. Das Grundstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt und es ist der Siedlungslage zuzuordnen. Der Eigentümer möchte hier nach dem erfolgten Rückbau der vorhandenen Gebäude eine Nachnutzung mit Wohnhäusern ermöglichen.
- Das Plangebiet umfasst demnach bisher bebaute Flächen im Siedlungszusammenhang. Das planerische Ziel ist daher insbesondere die städtebauliche Nachverdichtung im Siedlungsbereich.
- Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.
- Das geplante Vorhaben entspricht dem Vorrang der Innenentwicklung.

eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

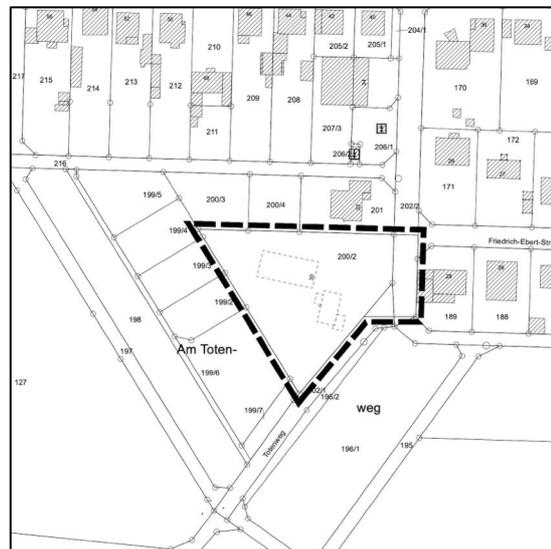


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Trais-Horloff. Es umfasst ein Areal mit einer Größe von rund 2.800 qm. Es befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Übergang zu den sich südlich anschließenden Acker- und (Klein-) Gartenflächen. Das Wohngebiet selbst hat einen fast dreieckigen Grundstückszuschnitt. Es befindet sich westlich angelehnt an die ins Plangebiet führende Friedrich-Ebert-Straße. Die Straße ist ausgebaut und in diesem Abschnitt ebenfalls mit der notwendigen Infrastruktur ausgestattet. Nördlich des Plangebiets befindet sich unmittelbar benachbart eine Wohnbebauung. Im Westen schließen mehrere Grundstücksflächen an, die gärtnerisch bzw. als Freizeitgärten genutzt werden und somit den Übergang zum Außenbereich darstellen. Im Osten befindet sich die Wohnbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße. Vorherrschend sind hier Wohngebäude als Einzelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Das Plangebiet hat über den angrenzenden Wirtschaftsweg eine direkte Anbindung an die südlich gelegene Feldflur und den Oberen Knappensee und besitzt somit eine attraktive ruhige Wohnlage. Es ist dennoch sehr gut -auch fußläufig- an die Ortslage mit seinen Versorgungseinrichtungen angebunden. Selbst der östlich am Dorfrand gelegene Bahnhaltepunkt an der Bahnstrecke „Gießen-Gelnhausen“ ist noch fußläufig erreichbar.

In den Geltungsbereich werden Teilflächen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen einbezogen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 200/2, 202/1 (tw.) und 202/2 (tw.) in der Gemarkung Trais-Horloff. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,28 ha.

4 Baugebietskonzeption

4.1 Erschließung und Bebauung



Abbildung 4: Friedrich-Ebert-Straße (Plangebiet links)



Abbildung 5: Plangebiet (nach Abbruch der Gebäude)

Das Plangebiet bildet das bislang bebaute Kopfende der Stichstraße am südlichen Plangebietsrand der Friedrich-Ebert-Straße.

Die vorhandene bauliche Nutzung im Umfeld ist charakterisiert durch eine Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser.

Die Bebauung bewegt sich, im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse, zwischen einem und zwei Vollgeschossen, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss und vereinzelt mit Kellergeschossen. Einheitlich vorzufindendes Gestaltungselement ist das beidseitig gleichgeneigte Satteldach.

Der öffentliche Straßenraum in der Friedrich-Ebert-Straße weist einen Gesamtquerschnitt von rund 9,0 m auf. Die Straße besitzt einen beidseitig angelegten Gehweg.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Form einer Privatstraße mit einer Breite von 4,5 m. Diese erschließt das Zentrum des Plangebiets, sodass sich die künftige Wohnbebauung um diese zentrale Erschließung gruppiert. Städtebaulich orientiert sich die Bebauung an der angrenzend vorhandenen Bebauung.

Im Bestand der Friedrich-Ebert-Straße finden sich die leitungsgebundenen Anlagen für die Wasserversorgung sowie Kanalisation. Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Ortsnetz.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

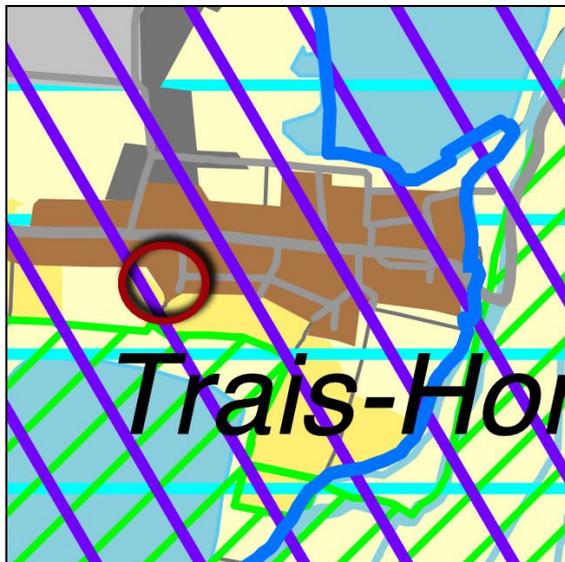


Abbildung 6: Ausschnitt RPM 2010

Die Stadt Hungen (Upland) übernimmt als Mittelzentrum im ländlichen Raum des Landkreises Gießen die Funktion als Standort für regional bedeutsame gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und administrativen Bereich sowie für weitere öffentlichen und private Dienstleistungen. (Plansatz 4.2-2). Diese Funktion übernehmen die Städte Lich/Hungen gem. RPM 2010 gemeinsam.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet im Stadtteil Trais-Horloff als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus. (Plansatz 5.1-1) „Die **Vorranggebiete Siedlung Bestand** sind für Wohnsiedlungsflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Einzelhandel sowie Flächen für den Gemeinbedarf einschl.

*der dafür aus städtebaulicher Sicht notwendigen, ergänzenden innerörtlichen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern und zu entwickeln. Der Bedarf für die genannten Nutzungen ist vorrangig in den **Vorranggebieten Siedlung Bestand** zu realisieren.“*

Überlagert wird dieses Vorranggebiet durch die Festlegung eines *Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz* sowie eines *Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen*.

*„Die **Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁹*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt u.a. in einer Schutzzone im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen Inheiden. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die vorliegende Bauleitplanung integriert. (Teil B - Textliche Festsetzungen)

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“¹⁰*

⁹ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

¹⁰ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

Bei der geplanten Wohnbebauung werden keine lufthygienisch bedenklichen Stoffe emittiert.

Darüber hinaus werden folgende, z.T. auch klima-motivierte Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung einer Eingrünungsstruktur, ergänzende grünordnerische Festsetzungen,
- Begrenzung der Gebäudehöhen und Festsetzung moderater baulicher Dichtewerte,
- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (wasserdurchlässige Beläge, extensive Dachbegrünung)

Erhebliche Konflikte sind daher nicht feststellbar.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung Landesplanung entgegen.

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

5.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

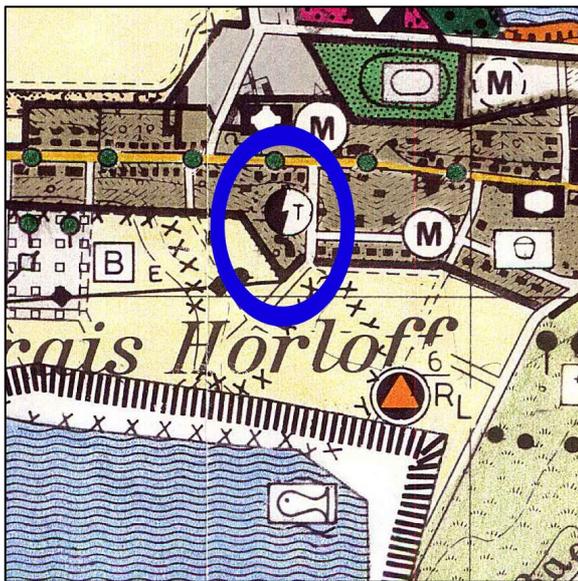


Abbildung 7: Ausschnitt FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Die geplante Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entspricht daher nicht dem sog. „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB. Jedoch kann gem. § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der Plan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen. Da im vorliegenden Fall die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets vorbereitet wird, erfolgt eine entsprechende Berichtigung des FNP nach Abschluss des Verfahrens.

5.3 Verbindliche Bauleitplanung

5.3.1 Bebauungsplan Nr. 1 „Trais“

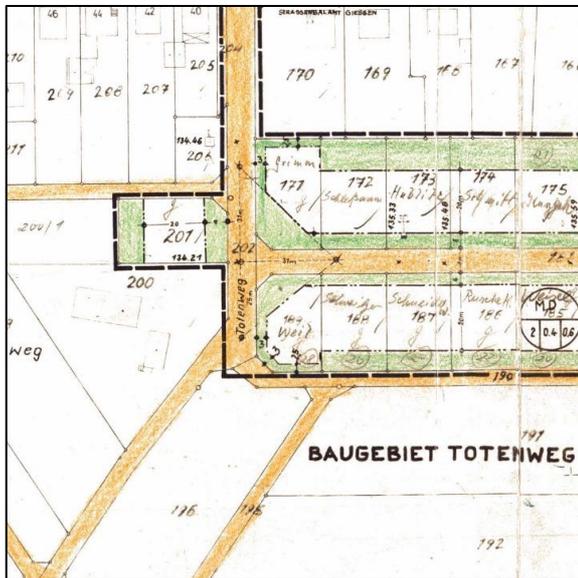


Abbildung 8: Ausschnitt B-Plan NR. 1 Trais (Baugebiet Totenweg“)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet ist der nördliche und östliche Bereich an der Friedrich-Ebert-Straße durch den **Bebauungsplan Nr. 1 „Trais“** (rechtskräftig seit Mai 1966) als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Dieser **Bebauungsplan** schaffte die planungsrechtlichen Grundlagen für die Siedlungserweiterungsflächen in den 1960er Jahren. Der **Bebauungsplan** umfasste die Baugebiete „Totenweg“, „Riedgasse“ und „Bellersheimer Weg“. In dem seinerzeit als Baugebiet „Totenweg“ benannten Bereich sehen die Festsetzungen eine **Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GRZ von 0,6 vor.**

5.3.2 Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg“

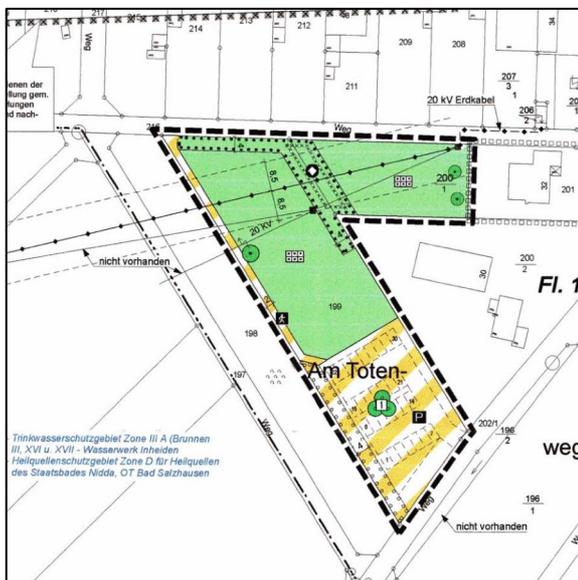


Abbildung 9: Ausschnitt B-Plan NR. 7.13 „Am Totenweg“

Der **Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg“** setzt für die Bereiche westlich des Plangebiets „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ fest. Im Südlichen Plangebiet wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Der **Bebauungsplan** erlangte **Rechtskraft im Februar 2010.**

5.3.3 Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg, 1. Änderung“



Abbildung 10: Ausschnitt B-Plan NR. 7.13 „Am Totenweg, 1. Änderung“

Durch den **Bebauungsplan Nr. 7.13 „Am Totenweg, 1. Änderung“** erfolgte eine Planänderung dahingehend, dass die ursprünglich als Stellplatzanlage festgesetzte Verkehrsfläche erheblich reduziert wurde. Lediglich eine einzeilige Stellplatzfläche entlang des Wirtschaftswegs bleibt weiterhin als „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die ehemals als Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche wurden im Rahmen der Änderung als „Private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ festgesetzt. Die Änderung erhielt Rechtskraft im Mai 2020.

5.4 **Sonstige Bindungen und / oder fachplanerische Ziele**

5.4.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil und grenzt auch nicht an eine Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Darüber hinaus sind auch keine Einzelkulturdenkmäler betroffen.

5.4.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebiets (WSG-ID: 440-088) sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID: 440-485).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets Wasserwerk Inheiden (WSG-ID: 531-040).

Die hierzu erlassenen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5.4.3 Schutzgebiete

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen, ebenso sind gem. *Natureg Hessen* für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete verzeichnet.

Südlich des Plangebiets befindet sich das VSG 5519-401 – „Vogelschutzgebiet Wette-
rau“ und das FFH-Gebiet 5519-304 - „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwal-
heim“.

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope sind für das Umfeld nicht verzeichnet.
(Quelle: *NaturegViewer*)

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsrandlage und der bisherigen Nutzung als bebautes Wohnbaugrundstück ist im Bodenviewer auch keine Bewertung zur landwirtschaftlichen Nutzungseignung der Fläche vorhanden. Sie wird dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Im Übrigen wurden in den einschlägigen Fachinformationsviewern keine übergeordneten Schutzansprüche für das Plangebiet festgestellt (*Natureg-Hessen, Bodenviewer, HWRM-Viewer, WRRL-Viewer*).

5.4.4 Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung¹¹

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Geländes wurde bereits im Vorfeld der Bauleitplanung eine „Umwelt- und abfalltechnische Untersuchung“¹² beauftragt. Aus ihr wird im Folgenden zitiert.

Am 20.12.2021 wurden auf dem Grundstück in der Friedrich-Ebert-Straße 30 in Hungen, Trais-Horloff 6 Rammkernsondierungen (RKS) bis in Tiefen von 3,00 m bzw. 5,00 m u. GOK abgeteufelt. Nur bei der RKS 6 wurde bei 0,6 m ein Hindernis angetroffen, so dass trotz einmal Umsetzens kein tieferes Durchteufen möglich war und die Sondierung abgebrochen werden musste.

Der gewachsene Boden, in Teufen von ca. 0,5 - 5,0 m, ist ein sandiger, schwach toniger Lehm. Darüber befindet sich eine 0,3 - 0,7 m mächtige Auffüllung mit Bauschutt- und Ziegelresten. Zuoberst wurde teilweise ein rd. 0,1 - 0,2 m mächtiger Oberboden angetroffen. Grundwasser wurde während der Untersuchungen nicht vorgefunden.

Aus den 6 Rammkernsondierungen wurden jeweils von dem Oberboden, der Auffüllung und dem Lehm Einzelproben entnommen. Zur Mischprobenbildung wurden gleichartige Einzelproben zusammengefasst, homogenisiert und zu einer Mischprobe / Laborprobe verjüngt. Diese Proben wurden zur Analytik dunkel und gekühlt den Dr. Döring Laboratorien überstellt und auf den in Tabelle 1 aufgeführten Analyseumfang chemisch analysiert.

Altlastentechnische Bewertung und Gefährdungsabschätzung

Zur altlastentechnischen Bewertung und Gefährdungsabschätzung des Grundstückes hinsichtlich ihres Gefährdungspotentiales für die verschiedenen Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Nutzung des Bodens, Grundwasser) erfolgt eine Gegenüberstellung der Ergebnisse aus den chemisch- analytischen Untersuchungen, einerseits mit den Beurteilungswerten des Anhanges 3 des Handbuches „Sickerwasserprognose“ des HLUG [B8] und andererseits mit den Prüfwerten nach Anhang 2 der BBodSchV [B6]. Letzteres differenziert nach ihrer tatsächlichen und ihrer planungsrechtlich zulässigen Nutzung, in dem Fall für Wohngebiete. Bei Überschreitung eines Prüfwertes ist von der Möglichkeit einer Gefährdung der verschiedenen Schutzgüter auszugehen.

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse zeigt in der Auffüllung sowie im natürlichen Boden Überschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf. Dabei wurden erhöhte Belastungen an Blei, Chrom, Nickel sowie Σ PAK, teils auch Benzo(a)pyren in den aufgefüllten Schichten sowie dem Oberboden festgestellt. Im natürlichen Boden sind neben den Schwermetallen Blei, Chrom und Nickel zudem noch Arsen erhöht. Dagegen ist der Parameter Σ PAK in der Bodenprobe unauffällig. Hierbei sollte beachtet werden, dass die Schwermetallgehalte (Chrom und Nickel) weitgehend die geogene Hintergrundbelastung darstellen. Aus diesem Grund sind von diesen Schwermetallen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit zu befürchten.

¹¹ Kursiv gestellte Angaben zur Beschreibung und Bewertung aus dem BGM-Gutachten (17.01.2022) entnommen (Anlage zur Begründung)

¹² Siehe: Anlage zum Bebauungsplan (BGM – Prüfbericht, Projekt-Nr. 21-620)

Anhand der Gefährdungsabschätzung in den vorangegangenen Kapiteln sehen wir aktuell keine Gefährdung für das Schutzgut Boden. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der punktuell vorliegenden Belastungen sehen wir das Gefährdungspotential als nicht sehr hoch an, zumal die anstehenden bindigen Böden einer Verlagerung von Schadstoffen behindern. Da mit Grundwasser erst ab Tiefen von 5 m u. GOK gerechnet werden kann, bilden die bindigen Böden zusätzlich eine ausreichende Deckschicht.

Anhand der hier dargestellten abfalltechnischen Untersuchungsergebnisse ist bei der Entsorgung von Bodenmaterial mit erhöhten Entsorgungskosten zu kalkulieren.

6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

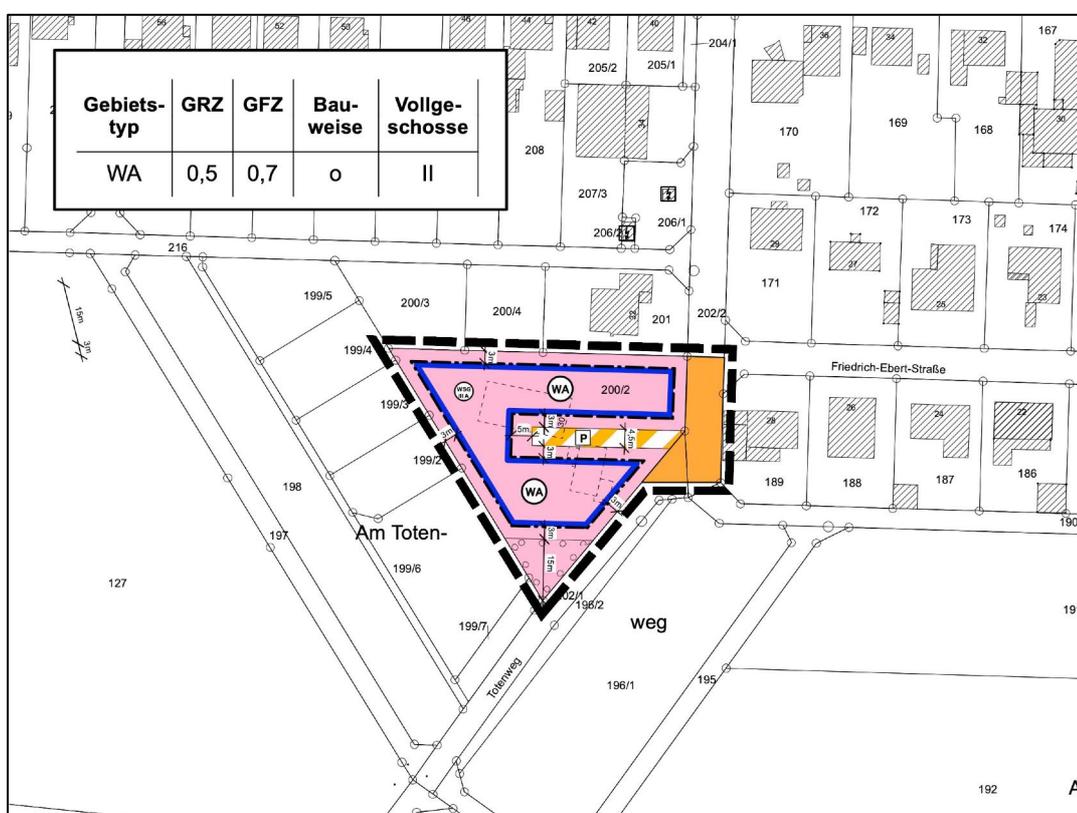


Abbildung 11: *Bebauungsplan – Planteil*

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit dient das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen. Die städtebauliche Konzeption sieht eine Gruppierung der Gebäude um einen Privatweg vor.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften).

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.) werden ausgeschlossen, da sie sich städtebaulich

nicht in den Kontext des Gebiets einfügen würden und insbesondere die Erschließungssituation für diese Nutzungen ungeeignet ist. Gleiches gilt für Handwerksbetriebe, so dass auch für diese Nutzungsart ein Ausschluss formuliert wurde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des gebotenen Bodenschutzes.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,5 festgesetzt.

Diese Festsetzung geht geringfügig über die Orientierungswerte für die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinaus. Ziel der Stadt ist es, eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei max. zwei (Z: II) begrenzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird daran orientiert mit 0,7 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp und wurde an die Anforderungen der Planung und dem gewünschten Charakter des Gebiets angepasst.

6.2.3 Gebäudehöhe

Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit geneigten Dächern (> 10° Dachneigung) und Flachdächern (< 10° Dachneigung).

Bei den Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe auf max. 11,5 m und die Traufhöhe auf 6,5 m beschränkt. Gebäude mit Flachdächern dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.

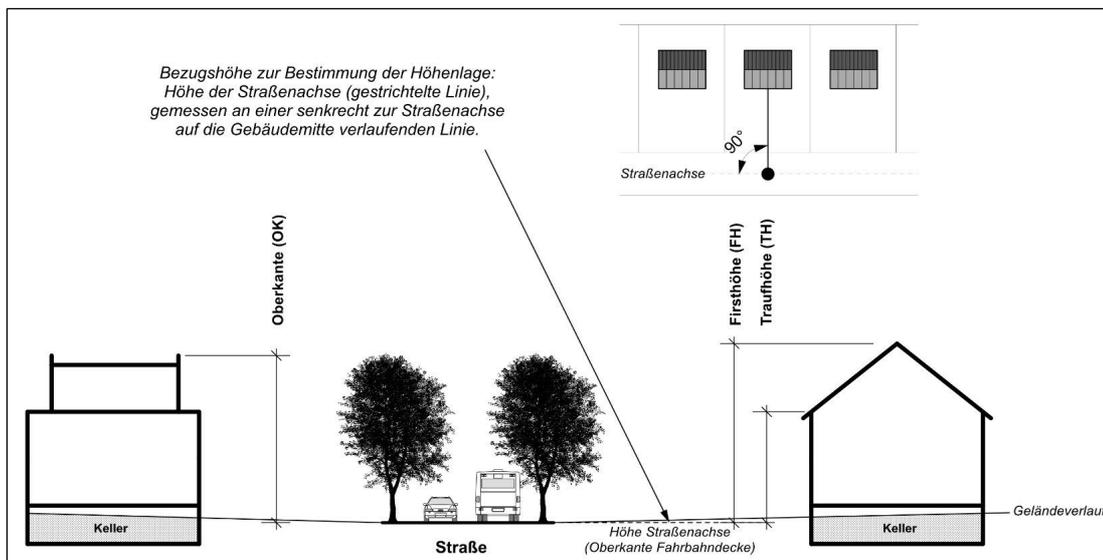


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich. Die Firsthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die Oberkante der Hauptfirstlinie und bei Gebäuden mit Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses definiert.

Die festgesetzten Höhen entsprechen den Höhen des angrenzenden Wohngebiets. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Gebietsaußengrenze vorwiegend in einem Abstand von 3 m. Im südlichen Grundstücksteil wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten eines grünordnerisch zu gestaltenden Grundstücksbereich zurückgenommen, der von baulichen Anlagen freigehalten bleibt.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend und auch um eine gute Durchlüftung zu erreichen wird für das Baugebiet die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt in Form einer privaten Erschließungsstraße, die an die östlich gelegene Friedrich-Ebert-Straße anbindet. Dieser

Stichweg ist als Mischverkehrsfläche konzipiert und besitzt eine Länge von ca. 35,0 m und eine Breite von 4,5 m. Er wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ (Privatstraße) festgesetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die örtlich vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur an der Friedrich-Ebert-Straße angebunden.

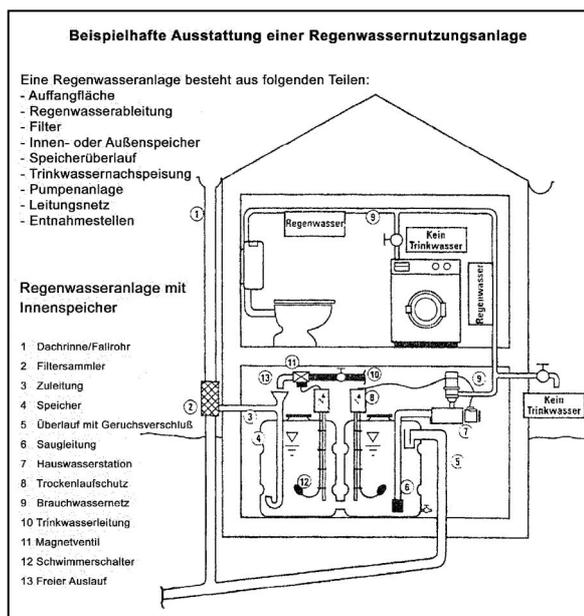


Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushalts und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral in Rückhalte-Speicher-Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 30 l/qm Dachfläche) aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Überschüssiges Wasser ist verzögert der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, der Drosselabfluss darf maximal einen Liter/Sekunde (1 l/s) betragen.

Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf.

erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche, gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

So sind im allgemeinen Wohngebiet Werbeanlagen grundsätzlich ausgeschlossen, da sie geeignet sind, das Erscheinungsbild des Wohngebiet zu beeinträchtigen.

6.6.1 Dach- und Fassadengestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zulässig.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 45° wird klargestellt, dass neben geneigten Dächern auch Flachdächer allgemein zulässig sind. Eine mindestens

extensive Dachbegrünung ist in diesen Fällen ab 10 m² Dachfläche umzusetzen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die obersten Geschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mindestens eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden. Gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung geneigter Dachflächen dienen der gestalterischen Strukturierung der Dachlandschaft.

Zur gestalterischen Einbindung in den städtebaulichen Kontext werden Fassadenverkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien ausgeschlossen. Fassadenflächen sind in ortsüblichen Materialien zu gestalten (Putz, Sichtmauerwerk oder Holz).

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fortschreibt.

6.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden neben dem (weitgehenden) Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten und stellen generelle kommunale Gestaltungsansprüche dar.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. Als sichtwirksame Materialien sind zulässig: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen. Nicht zulässig ist die Verwendung von Beton-Pflanzsteinen.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

6.7 Grünordnung / Umweltbelange

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung eines bislang wohnbaulich genutzten Areals und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

6.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Bestehende standortheimische Laubgehölze sind dabei nach Möglichkeit zu erhalten. Bau- bzw. erschließungsbedingt zu entfernende sowie abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger standortheimischer Laubgehölze – vorrangig in den Grundstücksrandbereichen – zu ersetzen.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

6.7.2 Biotopausstattung

Zur Tierwelt der Fläche wurden bei geeigneten Kartierbedingungen drei Stichprobenbegehungen (Übersichtsbegehungen) Anfang und Ende Mai sowie im Juli des Jahres 2023 durchgeführt.

Die Kartierung der Realnutzung und der Biotopausstattung¹³ des Untersuchungsgebiets erfolgte im Mai 2023.



Abbildung 14: Plangebiet von der Südgrenze her im Sommeraspekt, nach Mulchmähd (07/2023)

Beschreibung des Bestandes:

Auf der Bodenaufgabe aus recyceltem Bauschutt hat sich neben kaum bewachsenen Schotterdecken auch eine Ruderalflur mit mäßig hohem Blühangebot (KV-Typ-Nr. 09.123 bis 09.124) entwickelt. Flächenmäßig überwiegen kurzlebige Arten trockener Standorte. In Richtung der westlich benachbart stockenden Gartengehölze überwiegen Frischezeiger.

Artinventar der Ruderalflur: Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Gewöhnlicher Erdrauch (*Fumaria officinalis*), Blutwurz (*Potentilla erecta*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gewöhnlicher Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Klebriges Labkraut (*Galium aparine*), Blutroter und Wolliger Storchschnabel (*Geranium sanguineum*, *G. molle*), Wege-Rauke (*Sisymbrium officinale*), Knolliger Hahnenfuß (*Ranunculus bulbosus*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Gewöhnliches Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Margerite (*Leucanthemum ircutianum*), Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Borretsch (*Borago officinalis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Kornblume (*Cyanus segetum*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*), Große Klette (*Arctium lappa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

- Nachbarschaft

Im Westen grenzt das Gartengehölz eines strukturreichen Kleingartens (Typ-Nr. 11.222) an. Nördlich und östlich vom Plangebiet stoßen Wohnbauzeilen mit Ziergärten (Typ-Nr. 11.221) an. Im Weiteren dehnt sich nach Süden und Westen eine kleinteilig, mit

¹³ Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der Artenausstattung. Die Zuordnung der Kartiereinheiten basiert auf Anlage 3 der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand 11/2018). Die Nomenklatur der Pflanzennamen richtet sich nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Hessens (HLNUG 2019). Als Grundlage einer Einschätzung hinsichtlich des gesetzlichen Biotopschutzes oder einer Zugehörigkeit zu einem Lebensraumtyp (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie dient die im Rahmen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) verwendete Kartiereinheitenbeschreibung von Frahm-Jaudes et al. (2022).

Gehölzen durchsetzte Agrarflur der Niederung. Nächst dem Baugebiet liegt eine ruderale Wiese (Typ-Nr. 06.380) und ein intensiver Getreideacker (Typ-Nr. 11.191).

- Invasive Pflanzenarten

Invasive Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

- Tierwelt

Strukturell bietet die Planungsfläche einige Ausstattungsmerkmale, die als Brut- und Ruhestätten von Reptilien und wärmeliebenden Insekten in Betracht kommen. Es handelt sich um teils bewachsene, sandige Mischguthalden sowie Stammholz- und Baumaterialläger, mit strukturellen Funktionen als Aufheizflächen und Unterschlüpfen. Die benachbarten Gartenfronten erscheinen strukturarm und gepflegt, teils wurden anstelle von Vorgärten auch Schotterflächen angelegt. Im Westen schließen sich Feldgehölze an, die als Nistplätze für Freibrüter dienen.

Im Geltungsbereich wurden 10 Vogelarten erfasst. Diese können, soweit strukturelle Mindestanforderungen erfüllt sind, den gehölzgeprägten Strukturen der Siedlungsumgebung („Gartenstadt“ nach Flade, M. „Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands“ IHW Verlag 1994) zugeordnet werden. Brache-typische oder edaphisch geprägte Arten (Reptilien oder gefährdete/ geschützte Kerfe), denen ein spezifischer Habitatbezug zugeordnet werden könnte, wurden nicht erfasst. In Bezug auf die Untersuchungsfläche wurden ausschließlich Nahrungsaktivitäten von Vögeln der Umgebung festgestellt.

Erläuterungen zur nachfolgenden Tabelle:

- **Gefährdung:**

B = Deutschlandweit; H = Hessenweit;

0: Ausgestorben oder verschollen, 1: vom Aussterben bedroht, 2: stark gefährdet, 3: gefährdet, V: zurückgehend, Art der Vorwarnliste, D: Datenlage unzureichend.

- **Schutz**

§/§§ besonders geschützt/bes. u. streng geschützt nach BArtSchV,

EU-Vogelschutzrichtlinie: VSR I "Schutzgebiete auszuweisen", VSR Z = "Zugvogelart, phasenweiser Gebietsschutz"; Art. 1 = Pauschalschutz europäischer Vogelarten in bestimmten Lebenszyklen nach VSR.

FFH-Richtlinie: Anh. II "Schutzgebiete auszuweisen", Anh. IV = "allg. strenge Erhaltungsanforderung".

- **Angaben zu Trends und Regionalverbreitung:**

U2 = ungünstig-schlecht; U1 = ungünstig – unzureichend; FV = günstig; XX = unbekannt;

Regionale Verbreitung: - = keine Angabe möglich; 0= sporadisch; + rel. häufig-verbreitet.

Quellen: **Farbfeld** = Trendangaben der jeweiligen FFH-Meldelisten bzw. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (SVW 2014), (...) = Regionalangaben aus HGON/ NABU 2011: "Brutvögel in Hessen", sowie durch eigene Einschätzung.

- **Habitatschwerpunkt während der Brutzeit:**

A=Agrarland; **H**=Heckenzüge; **G**=gehölzreiche Übergänge; **U**=Ufer/Gewässer; **S**=Siedlungszone (Kulturfolger); **W**=Waldlandschaft; **A-H**=Mischhabitatbesiedler (unspezifisch, Übergänge); **/N**=Nadelgehölze obligat; **A/H**=Grenzliniensiedler (Gilden, in Anlehnung an das Leit- und Begleitartensystem von M. Flade (1994):

"Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands" IHW-Verlag). Mögliche Funktion des Geltungsbereichs: **u** = Lebensstätte, **o** = Nahrungshabitat; **x** = keine; **()** = eventuell möglich.

Tabelle 1: Erfasste Arten mit Status- und Nachweisangaben

Art	RL H/ D	VSR FFH	Art- Sch BRD	Erhal- tungs- trend H./ reg.	Winterstatus Zusatzhin- weise	Strategie	Brutstättenhinweise (o=ausgepr. Brutplatz- oder r=Reviertreue), Nachweisangaben	Vorrang- habitat/ Plan- geb.
Amsel (Turdus merula)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 06	Heckenbrüter Freibrüter NG, Randbrüter, in Ge- hölz	A/H-S o
Bachstelze (Motacilla alba)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Teilzieher, Strichvogel	Nistperi- ode ab 04- 06	Nischenbrüter boden- nah NG	F-G-S o
Elster (Pica pica)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Gehölzbrüter Freibrüter NG, Randbrüter in Ge- hölz	G-S o
Goldammer (Emberiza citrinella)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Strichvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Freibrüter/ Heckenbrü- ter an Rainen/ Kleinge- hölzen einzeln als NG, singend in Feldgehölz im Wes- ten	G-S o
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Nischenbrüter Gehölze Baulichkeiten, NG, Randbrüter, in Ge- hölz	G-S o
Hausperling (Passer domesticus)	V/ V	Art.1	§	(U1) +	Jahresvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Höhlen/Nischenbrüter (o) (Gehölz)Bauten Kol- onien Kleintrupp, stet als NG und kleine Brutkolonie in Siedlung, nordöstl. vom Geltungsbereich	G-S o
Kohlmeise (Parus major)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Jahresvo- gel, Winterbalz	Nistperi- ode ab 03- 08 Zweit- brut!	Höhlenbrüter Gehölze Nisthilfen NG, Randbrüter, in Siedlung	W-G-S o
Mehlschwalbe (Delichon urbicum)	3/V	Art.1	§	(U1) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 06	Gebäudebrüter, Mörtel- nester trupweise über Gebiet	S o
Star (Sturnus vulgaris)	-/-	Art.1	§	(FV) +	Zugvogel	Nistperi- ode ab 04- 07	Höhlenbrüter (Nisthilfe) (o) Koloniebrüter NG, Randbrüter, in Siedlung	G-S o
Stieglitz „Distelfink“ (Carduelis carduelis)	V/-	Art.1	§	(U1) +	Teilzieher	Nistperi- ode ab 04- 07	Heckenbrüter Freibrüter einzeln und paarweise, 2xNG, einmal Einflug in Feldgehölz im Westen	G(S) o

- Beurteilung von Biotopausstattung und Artenschutz

Der Einbeziehung in die bebaute Ortslage stehen keine arten- oder biotopschutzrechtlichen Verbote entgegen.

In den besonnten und physiologisch trockenen Mischgutflächen laufen, teils noch lückige, Ruderalfluren auf. Diese haben temporär einen hohen Nahrungswert für Spezialisten wie den Distelfink. Sie sind aber noch zu neu für eine erfolgreiche Kolonisierung durch typische Arten (wie Zauneidechse oder Mauerfuchs, das ist ein Tagfalter). In der Ortsrandlage schließen sich vielfältige Agrarbiotope an, die hochwertige Brutmöglichkeiten und Nahrungsressourcen bilden.

Nach der Roten Listen gefährdete, oder nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte, Pflanzenarten kommen nicht vor.

Für das festgestellte Vogelarten-Spektrum bildet das Plangebiet eine Nahrungsmöglichkeit innerhalb des strukturell gut gegliederten Umfelds von Trais-Horloff. Essentielle, also artenschutzrechtlich relevante, Nahrungsfunktionen sind dem kleinflächigen Geltungsbereich nicht zuzuschreiben. Für die planungsrelevanten Arten mit ungünstiger Prognose (ausgenommen sind die großflächig im Luftraum jagenden Schwalben) kann dieses exemplarisch belegt werden. Es handelt sich um Jahresvögel, die während der Winterzeit zu Trupps mit opportunistischer, deutlich überörtlicher Raumnutzung zusammengeschlossen sind. In der Brutzeit können die folgenden Angaben aus Südbeck et al. (2005) und Glutz von Blotzheim „Handbuch der Vögel Mitteleuropas“ im Vogelzug-Verlag (GvB 2011) angehalten werden:

Goldammer: Es werden sehr flexible Brutterritorien von 0,2 bis 2 ha verteidigt, die auch in Siedlungsgärten liegen können. Nahrungsareal nicht näher begrenzt, aber nach (Südbeck S. 685) „gemeinsame Nahrungssuche aus dem Revier und zurück“. Nahrung sind überwiegend Insekten, die von allen Bewuchsoberflächen, oft in Kulturflächen, gesammelt werden, v.a. über das Winterhalbjahr auch Getreidekörner und Samen ausgereifter Gräser. Nach GvB (2011) sind als Nestlingsnahrung Getreidesamen (Hafer gefolgt von Gerste) im Milchreifstadium wichtig.

Haussperling: Die Art ist gesellig, siedelt im menschlichen Umfeld und bildet keine nennenswerten Brutterritorien aus. Von Brutplätzen (-kolonien) aus werden truppweise ergiebige Nahrungsressourcen mit Sämereien/ Insekten bis über 1 km vom Nistplatz angefohlen. Auch während der Brutzeit werden Schwärme gebildet.

Stieglitz: Wenig territoriale und nicht revierbildende Art, die in Kulturflächen, auch in Siedlungsgärten mit hohen Gehölzen, liegen können. Nahrungsareale, können nach (Südbeck S. 685) mehr als 200 m vom Brutplatz aufgesucht werden. Vorwiegend werden Samen aus Fruchtständen in Ruderalfluren gewonnen.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz ist es grundsätzlich nach § 44(1) BNatSchG verboten, den nachgewiesenen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, oder sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören; dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zerstört werden. Für zulässige und unvermeidbare Vorhaben stellen Verluste einzelner Brut- und Ruhestätten sowie Tiere allerdings keine Verbotverletzung dar, soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und allgemeine Lebensrisiken nicht signifikant erhöht werden.

Gemäß der vorstehenden Ausführungen sind hinsichtlich der strengen Artenschutzanforderungen im Gefolge der Planung keine Umsetzungsrisiken erkennbar.

- Gesetzlicher Biotop- und Lebensraumschutz

Biotopschutz:

Der Geltungsbereich berührt keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HAGBNatSchG) geschützten Biotope.

Allgemeiner europäischer Lebensraumschutz:

Der planungsrechtliche Geltungsbereich enthält keine nach Anhang I der FFH-Richtlinie (92/43EWG) geschützten Lebensraumtypen.

Gebietsschutz nach EU - NATURA 2000:

Mögliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der beiden Gebiete **VSG 5519-401** – „*Vogelschutzgebiet Wetterau*“ und **FFH-Gebiet 5519-304** - „*Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim*“ sind prognostisch abzuschätzen.

Beide Gebiete sind bei Trais-Horloff durch die Uferzone des Oberen Knappensees begrenzt, die hier von einem Gehölzriegel gebildet wird. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt rd. 50 m, die Distanzfläche wird von einem 40 m breiten Agrarstreifen gebildet.

Im gemeinsamen Maßnahmenplan (MP 2016) für das rd. 500 ha große FFH-Schutzgebiet und das rd. 600 ha große VSG wird als Ausweisungsgrund die offene Tallandschaft von Horloff und Nebengewässern charakterisiert, mit Mulden und Auwaldresten, frisch-feuchten, ausgedehnten Grünlandflächen, Seggenriedern und Röhrichten, und Tagebaurestseen. Es ist ein Anziehungspunkt und wertvoller Lebensraum für viele gefährdete Arten des Offenlandes. Die Auenflächen der Horloff zwischen Hungen und Grund-Schwalheim besitzen herausragende Bedeutung als Vogelbrut- und –rastgebiet. Die maßgeblichen Lebensraumtypen sind ebenso wie die Arten durch die umrissenen Sonderbiotope geprägt. Für die Kontaktzone zum Plangebiet kommt aus den Schutzgegenständen nur der Neuntöter in Betracht, der auch die Gehölzreihe am Rand des Geltungsbereichs besiedeln könnte. Nach dem „Artenhilfskonzept Neuntöter in Hessen“ (SVW 2018) hat die Art kleine Aktionsräume, die im engen Umfeld um die besiedelte Hecke befriedigt werden. Die Fluchtdistanz ist mit ca. 10 m gering. Aus der Neuordnung der zwischenzeitlich abgebrochenen Bebauung im Ortsrand von Trais-Horloff kann somit keinesfalls eine Verschlechterung der insgesamt guten Erhaltungszustände im Schutzgebiet angenommen werden. Im Maßnahmenplan werden auch keine Defizite oder Entwicklungserfordernisse dargelegt, die sich auf die Kontaktzone des Siedlungsrandes zum Schutzgebiet beziehen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt werden somit keine irgendwie gearteten Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen vorbereitet. Auf die Durchführung einer gesetzlichen Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfen in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten (hier besonders § 19 BNatSchG „Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen“).

In Bezug auf die nachgeschaltete Architekturplanung sollte beachtet werden, dass durch angepassten Baumittleinsatz Tötungsrisiken wie beispielsweise Vogelschlag an Glasfassaden oder Falleneffekten für Insekten durch ungeeignete Leuchtmittel nach dem Stand der Technik vorgebeugt werden kann. Einschlägiges Informationsmaterial hat bereits Eingang bei den Produktanbietern gefunden und es werden laufend Optimierungen vorgenommen (UV-Markierung von Scheiben, Lichtbegrenzung und Einsatz möglichst langweiliger Leuchtmittel).

6.7.3 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umsetzung einer verdichteten Wohnbebauung im innerstädtischen Siedlungsbereich und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.8 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Verminderung von Aufheizungseffekten und damit auch zur Minderung negativer siedlungsklimatischer Auswirkungen dient die verbindliche Festsetzung von

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Flachdächern, die mindestens extensiv zu begrünen sind und dem Ausschluss von Schottergärten.

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch.

Die im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern und
- dem Verbot von Schottergärten

minimiert.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dient darüber hinaus die verbindliche Vorgabe zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.340 qm	82,4 %
Straßenverkehrsfläche	340 qm	12,0 %
Privatstraße	160 qm	5,6 %
GESAMT	2.840 qm	100,0 %

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,5 = 500 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 500 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,7 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,7 = 700 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 700 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II (als Höchstmaß)

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Offene Bauweise - o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Hungen,

Juli 2023