

# STADT HUNGEN



## 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.05 "GEWERBEGEBIET TRAIS-HORLOFF / INHEIDEN"

(Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan – Auszug aus dem FNP der Stadt Hungen (ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)



Im Auftrag der: Stadt Hungen  
Kaiserstraße 7  
35410 Hungen  
Tel.: 06402 850  
Fax.: 06402 8554  
E-Mail: [info@hungen.de](mailto:info@hungen.de)

Hungen, im Januar 2019

.....  
gez. R. Wengorsch (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen - Rabertshausen  
Tel.: 06043 9840180  
Fax.: 06043 9840181  
Mobil: 0172 4224801  
E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)

Hungen, 15.01.2019

.....  
gez. R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	11.12.2018
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	17.01.2019 – 20.02.2019
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	15.01.2019
Satzungsbeschluss		

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen, Veranlassung und Planziel	4
2	Geltungsbereich	5
3	Übergeordnete Planungen	6
4	Schutzgebiete / Schutzobjekte	8
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	8
5.1	Nutzungsstruktur	8
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	8
6	Städtebauliche Planung	9
6.1	Städtebauliche Ziele	9
6.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7	Planverwirklichende Maßnahmen	9
8	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	10
8.1	Rechtliche Grundlagen	10
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	10
8.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	10
8.2.2	Naturräumliche Gliederung	10
8.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	10
8.2.4	Wasserhaushalt	13
8.2.5	Klima und Lufthygiene	13
8.2.6	Potentielle natürliche Vegetation	13
8.2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	14
8.2.8	Vegetations- und Biotopausstattung	14
8.2.9	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	15
8.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	15
8.4	Ausgleichsplanung	16
8.5	Literaturverzeichnis	16

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung unmaßstäblich, genordet) ...	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (Abbildung unmaßstäblich, genordet) .....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen .....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff / Inheiden) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, genordet) .....	7
Abbildung 5:	Ezetilstraße in Fahrtrichtung Trais-Horloff mit Einmündung auf den Wirtschaftsweg (FSt. 114) .....	9
Abbildung 6:	Bodenfunktionale Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2017) .....	11
Abbildung 7:	Bereich der geplanten Neuanlage der Zufahrt zum Wohn- und Reisemobilstellplatz - im Hintergrund gewerbliche Ansiedlungen im Bereich des Gewerbegebietes Trais-Horloff / Inheiden .....	14

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand) .....	10
Tabelle 2:	Planung .....	10
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	12

## 1 Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Zwischen den Stadtteilen Inheiden und Trais-Horloff besteht der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7.05 „Gewerbegebiet „Trais-Horloff/Inheiden“, welcher im westlichen bebaut und gewerblich genutzt wird. Im Norden dieses Industrie- und Gewerbegebietes besteht noch eine ca. 9.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche (FISSt. 117/1), welche bisher keiner gewerblichen Nutzung zugeführt wurde. Auf diesem Grundstück beabsichtigt der Grundstückseigentümer nunmehr einen „Wohn- und Reisemobilstellplatz“ einzurichten.

Die Veranlassung zur Einrichtung dieses Platzes wird damit begründet, dass die Zahl der Wohnmobilmfahrer in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist und nach Schätzungen auch weiter steigen wird. Während das Kraftfahrtbundesamt (KBA) im Jahr 2010 noch 330.664 Reisemobile zählte, schätzt der CIVD (Caravanning Industrieverband) den aktuellen Bestand des Jahres 2017 auf 440.000 Fahrzeuge; allein im Jahr 2016 kamen 35.135 Fahrzeuge hinzu. Europaweit wird der aktuelle Bestand an Reisemobilen auf über eine Million geschätzt. Dieser rasanten Entwicklung an Fahrzeugen wird der verfügbare Bestand an Stellplätzen noch immer nicht gerecht, sodass ein weiterer Bedarf auch im Bereich des Seegebietes Inheiden/Trais-Horloff gesehen wird.

Der geplante Wohn- und Reisemobilstellplatz in Inheiden soll u.a. folgende Vorteile bieten:

- § Verkehrsgünstige Anbindung an die Autobahn A 45 München/Dortmund (Entfernung 6 km, 10 Min) und verkehrsgünstige Anbindung über Gambacher Kreuz an Autobahn A5.
- § Kurzer Gehweg zum Seegebiet (ca. 300 Meter)
- § Großzügige gepflegte Stellplätze mit ca. 90 qm pro Stellplatz
- § Stromversorgung für jeden Stellplatz
- § Sammelstelle für Schmutzwasserentsorgung, Kassettenentsorgung bzw. und Bodenaussensorgung für Reisemobilen von Fäkalien.
- § Toiletten und Duschräume.

Die Neuanlage des Wohn- und Reisemobilstellplatz ist mit der Bauaufsicht des Landkreises Gießen vorabgestimmt und innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes grundsätzlich genehmigungsfähig, diese Anlage bzw. Nutzung ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die Zuwegung zum geplanten Wohn- und Reisemobilstellplatz derzeit nur über eine längere Zuwegung über einen Wirtschaftsweg am Ostrand des Gewerbegebietes erfolgen könnte, diese Zuwegung ist für die Nutzung des Wohn- und Reisemobilstellplatz inakzeptabel, sodass für den betreffenden Bereich des verkehrlich unzureichend erschlossenen Teilgebietes des Gewerbegebietes, eine neue und aus verkehrlicher Sicht günstigere Zufahrt zwingend erforderlich ist.

Im Rahmen der Prüfung von Konzeptalternativen hat sich die Neuanlage einer ca. 90 m langen Zufahrt aus nördlicher Richtung über das FISSt. 118/2 als vorzugswürdig erwiesen. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des Investors und ist somit verfügbar. Außerdem besteht im nördlichen Anschluss die verkehrliche Anbindung an das Wirtschaftswegenetz und über dieses nach kurzer Wegestrecke, der Anschluss an die ausgebaute „Ezetilstraße“.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes ist daher lediglich, die bauplanungsrechtliche Ausweisung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des geplanten Stellplatzes zu ermöglichen. Aufgrund der unzureichenden Erschließung des Gewerbegebietes dient der Bebauungsplan der bisher nicht bzw. nur unzureichenden verkehrlichen Erschließung des Teilgewerbegebietes und sorgt somit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und

Ordnung im betreffenden Planbereich. Der Bebauungsplan wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## 2 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen unterstützt dieses Vorhaben und hat daher in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff / Inheiden“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 200 m südlich des Stadtteils Inheiden, er grenzt unmittelbar nördlich an das Betriebsgelände der Firma Coleman an. Der Bebauungsplan umfasst lediglich den Bereich der zusätzlich erforderlichen Zuwegung zum geplanten Stellplatz.

In den Geltungsbereich der Planung fallen die Flurstücke 117/1 und 118/2 jeweils teils, in der Flur 2, Gemarkung Inheiden, mit einer Gesamtfläche von rd. 1.110 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die geplante Zufahrt erfolgt auf ebenem Gelände auf einer Höhe um 131 m ü. NHN.

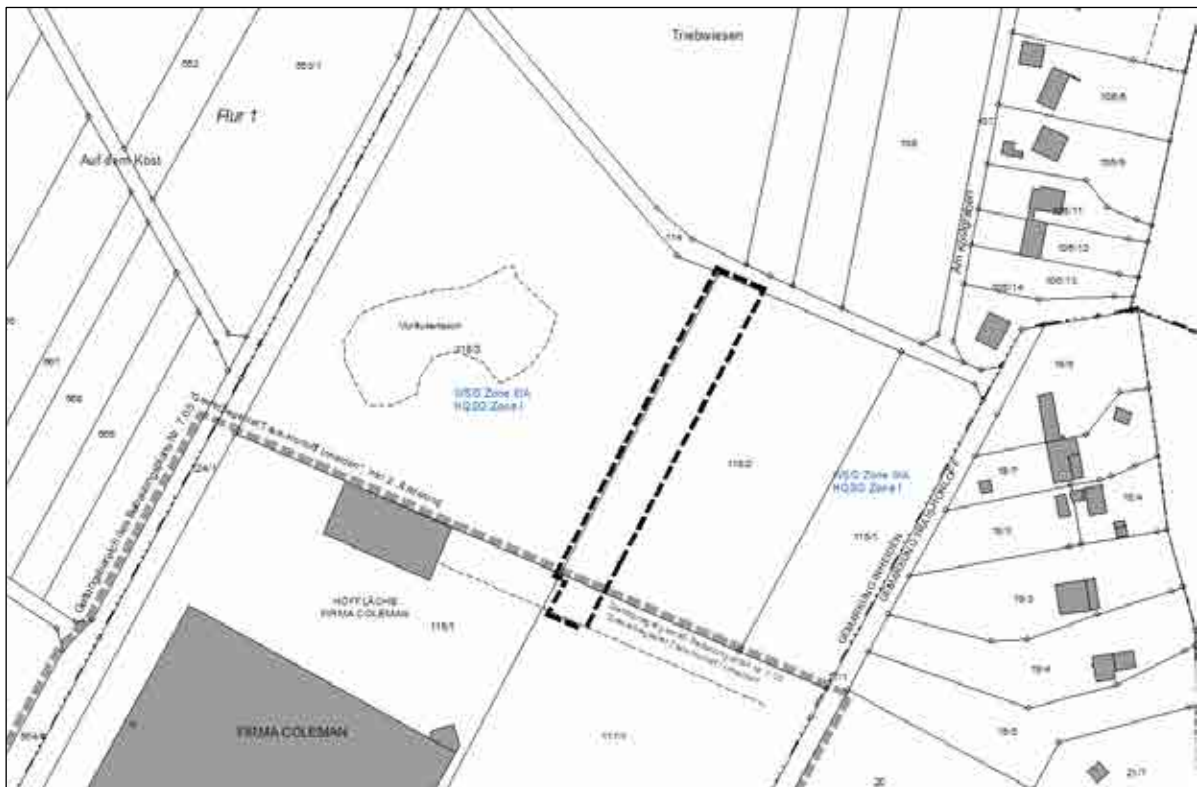


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung unmaßstäblich, genodet)



### 3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011):

1. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
2. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
3. Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung werden keine regionalplanerischen Bedenken Belange berührt.

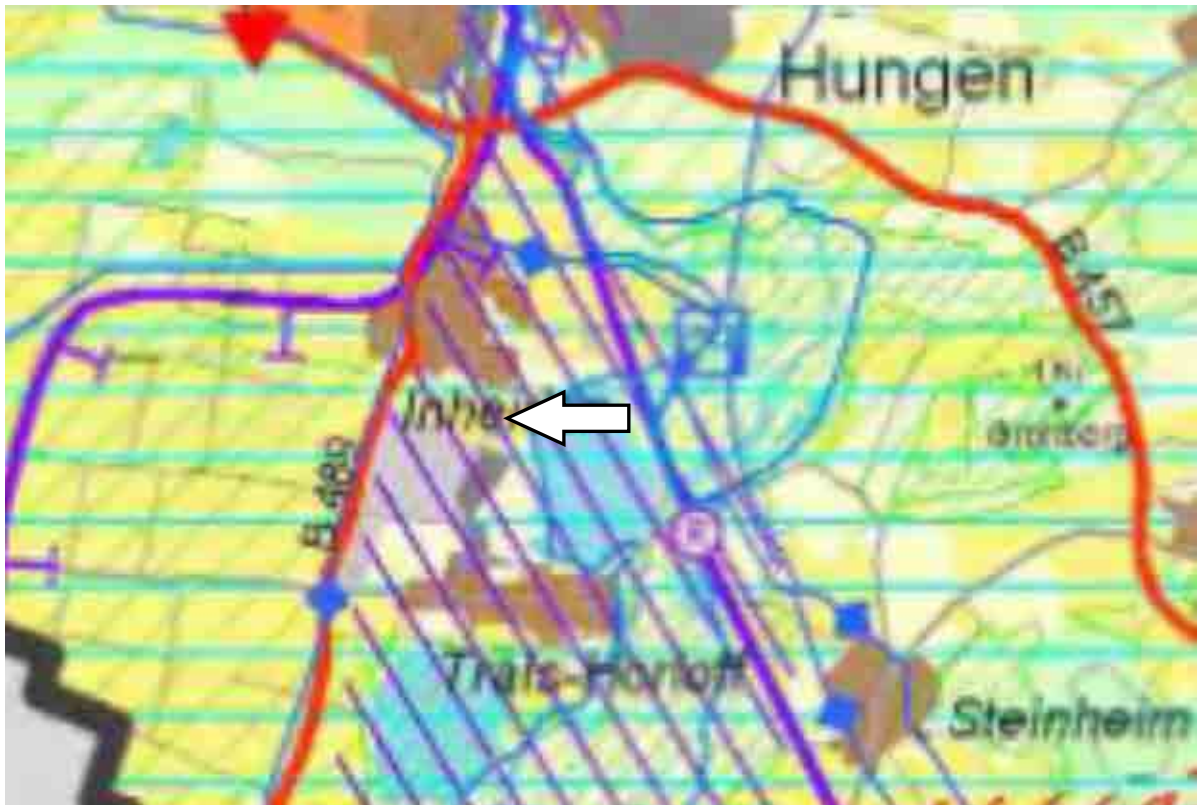


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

#### Flächennutzungsplan (FNP):

Im FNP der Stadt Hungen (STADT HUNGEN, 1991) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Grünanlage“ dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Neuanlage einer 5,5 m breiten Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt. Weiterhin wird parallel zur Zufahrt zu beiden Seiten ein 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln, aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung von nur ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Bereich der dargestellten Grünfläche des FNP i.V.m. mit der beabsichtigten umweltschonenden Herstellung der Zufahrt, kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt gelten. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass auch im Bereich von „Grünflächen/Parkanlagen“ erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zulässig sind.

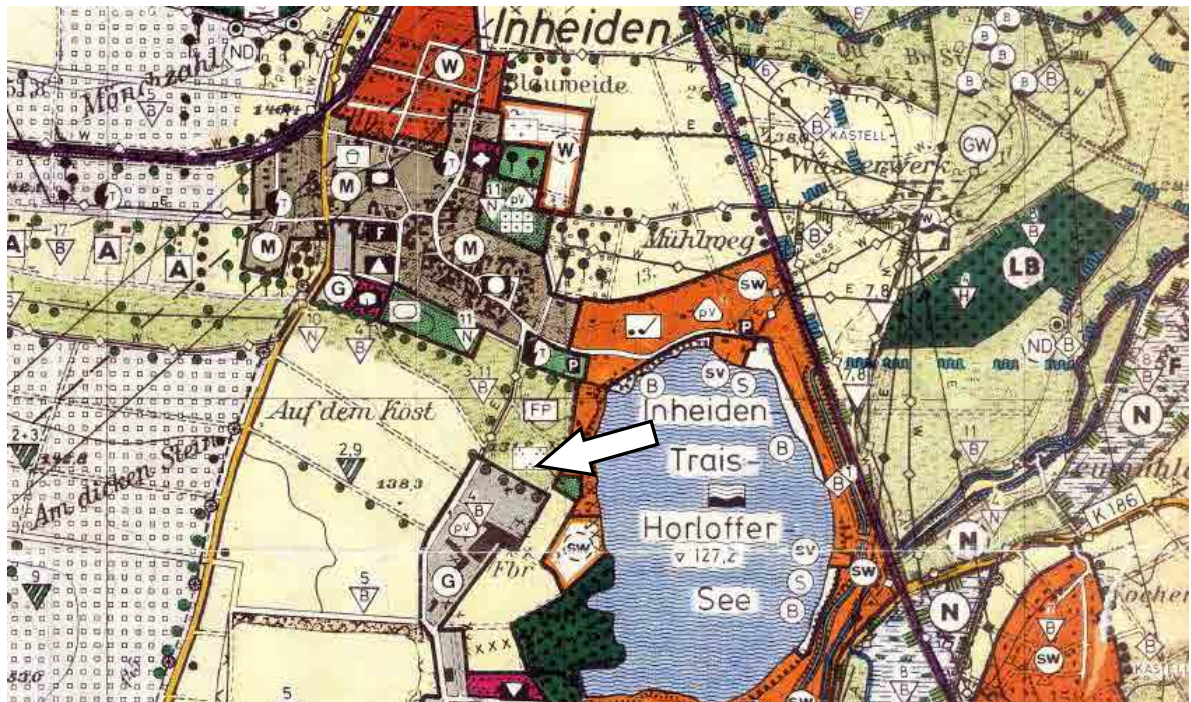


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Abbildung unmaßstäblich, genodet)

Bebauungsplan:

Am Südrand des Plangebietes tangiert der Bebauungsplan auf einer Fläche von rd. 85 m<sup>2</sup> den hier rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff / Inheiden). Für den betreffenden Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Anlage einer äußeren Eingrünung vorgesehen. Aufgrund der an dieser Stelle beabsichtigten Zufahrt zum Reise- und Wohnmobilstellplatz wird die Bebauungsplanänderung erforderlich und daher eine „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.



Abbildung 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff / Inheiden) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, genodet)



## **4 Schutzgebiete / Schutzobjekte**

### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt komplett in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), welches mit der Verordnung vom 27.06.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde.

Weiterhin liegt das Plangebiet komplett in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929) festgesetzt wurde. Die Schutzgebietsverordnung ist auszugsweise als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt.

Die entsprechenden Verbote der o.a. Schutzgebietsverordnungen sind bei der Umsetzung von Baumaßnahmen zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis auf die betroffenen Trink- und Heilquellenschutzgebiete.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

### Denkmalschutz/Bodendenkmäler

Schutzobjekte nach Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebietes nach Auswertung von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan nicht bekannt. Ungeachtet dessen erfolgt im Bebauungsplan ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

## **5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Nutzungsstruktur**

Im Süden grenzen großflächige Industrie- und Gewerbeflächen an. Das Plangebiet liegt im Bereich landwirtschaftlich genutzter Wiesen und Weiden.

### **5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung**

Die überregionale verkehrliche Erschließung des Wohn- und Reisemobilstellplatzes erfolgt über die Anbindung an die BAB A 45 München/Dortmund (Entfernung 6 km, 10 Min) sowie über die Anbindung an das Gambacher Kreuz an die BAB A5. Von diesen Anschlussstellen erfolgt die Zufahrt über das sonstige überörtliche Verkehrsnetz.

Die Anfahrt zum Platz erfolgt über die Zufahrtstrasse zum Industriegebiet Hungen Nord Ezetilstraße und von dort zunächst auf einer Strecke von ca. 100 m über einen Wirtschaftsweg (F114) und dann in südliche Richtung auf einer Strecke von ca. 90 m über den neu herzustellenden Weg zum Wohn- und Reisemobilstellplatz. Über die neue Zufahrt und das sonstige öffentliche Wege- und Straßennetz erfolgt auch die fußläufige Anbindung des Platzes.

Der Ausbau der Zufahrt ist in wassergebundener Bauweise geplant.





Abbildung 5: Ezetilstraße in Fahrtrichtung Trais-Horloff mit Einmündung auf den Wirtschaftsweg (FSt. 114)

## **6 Städtebauliche Planung**

### **6.1 Städtebauliche Ziele**

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Ausweisung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohn- und Reisemobilstellplatzes.

### **6.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. Die Festsetzungen beschränken sich auf die Neuanlage einer Zufahrt auf einer Gesamtlänge von ca. 100 m in einer Breite von 5,5 m in wasserdurchlässiger Bauweise sowie einem beidseitigen Grünstreifen in einer Breite von jeweils 3,0 m.

Die geplante Zufahrt soll ausschließlich den Nutzern des Wohn- und Reisemobilstellplatzes sowie dem Nutzungszweck dienenden sonstigen öffentlichen Verkehr (u.a. Post, Ver- und Entsorger, Feuerwehr) dienen. Aus diesem Grund wird die Zufahrt als „Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt; als Zweckbestimmung wird „Zufahrt Reisemobilstellplatz“ festgesetzt.

## **7 Planverwirklichende Maßnahmen**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist für die zuvor genannten Maßnahmen keine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich.

## **8 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

### **8.1 Rechtliche Grundlagen**

Nach § 13 Abs. 3 BauGB entfällt für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Aus diesem Grund wird vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung**

#### **8.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden**

Die Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand)

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Gehölzriegel gemäß Festsetzung durch rechtskräftigen BP Nr. 7.05 „Gewerbegebiet Trais-Horloff / Inheiden von 1995	86 m <sup>2</sup>
Wiesen/Weiden	1.024 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Planung

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Beidseitiger Grünstreifen (einfach pflegbare Grünfläche)	561 m <sup>2</sup>
Zufahrt in wassergebundener Bauweise	549 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>

#### **8.2.2 Naturräumliche Gliederung**

Die Ortslage Inheiden liegt nach Klausing (KLAUSING, 1988) am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit „Wetterau (234)“, unmittelbar im Übergang zur Haupteinheit „Unterer Vogelsberg (350)“. Die Wetterau wird durch Flüsse in zahlreiche Rücken und Senken geteilt. Im Rahmen der weiteren naturräumlichen Unterteilung wird Inheiden zunächst der „Horloffsenke (234.0)“ und schließlich den „Horloffniederung (234.01)“ zugeordnet.

#### **8.2.3 Geologie, Boden und Baugrund**

Das Plangebiet liegt im geologischen Strukturraum des vulkanischen Vogelsberges. Entsprechend der geologischen Karte von Hungen (HLfB, 1993), liegt Inheiden im Bereich der großflächigen Lössgebiete der Wetterau. In einem unterschiedlich breiten Band wird von Inheiden bis Berstadt zusätzlich die Verbreitung der oberpliozänen Braunkohle im Untergrund als Signatur dargestellt.

Inheiden liegt in der Bodenregion der Lösslandschaften mit vorherrschend Parabraunerden.

Gemäß der bodenfunktionalen Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2017) liegt das Plangebiet in der Stufe „2 - gering“ (Standorttypisierung 3 - mittel, Ertragspotential 3-mittel, Feldkapazität 2-gering, Nitratrückhaltevermögen 2-gering) (s. Abbildung 6).

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspense bei. Durch die Planung werden lediglich 1.110 m<sup>2</sup> beansprucht, davon verbleiben 561 m<sup>2</sup> als unbefestigte Grünstreifen, lediglich auf einer Fläche von 549 m<sup>2</sup> erfolgt ein Eingriff infolge der Neuanlage einer Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise. Aufgrund der gewählten Bauweise sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

Die im Plangebiet in der Deckschicht natürlicherweise vorherrschenden Böden weisen ein „geringes“ Filtervermögen auf. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor.

Altablagerungen bzw. Altstandorten sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans nicht bekannt.

Hinsichtlich des Ertragspotentials wird der erweiterte Planungsraum Inheiden aufgrund der Gunstlage in der Wetterau mit „hoch bis sehr hoch“ bewertet. Für den Bereich des Plangebietes besteht nur ein „mittleres“ Ertragspotential.

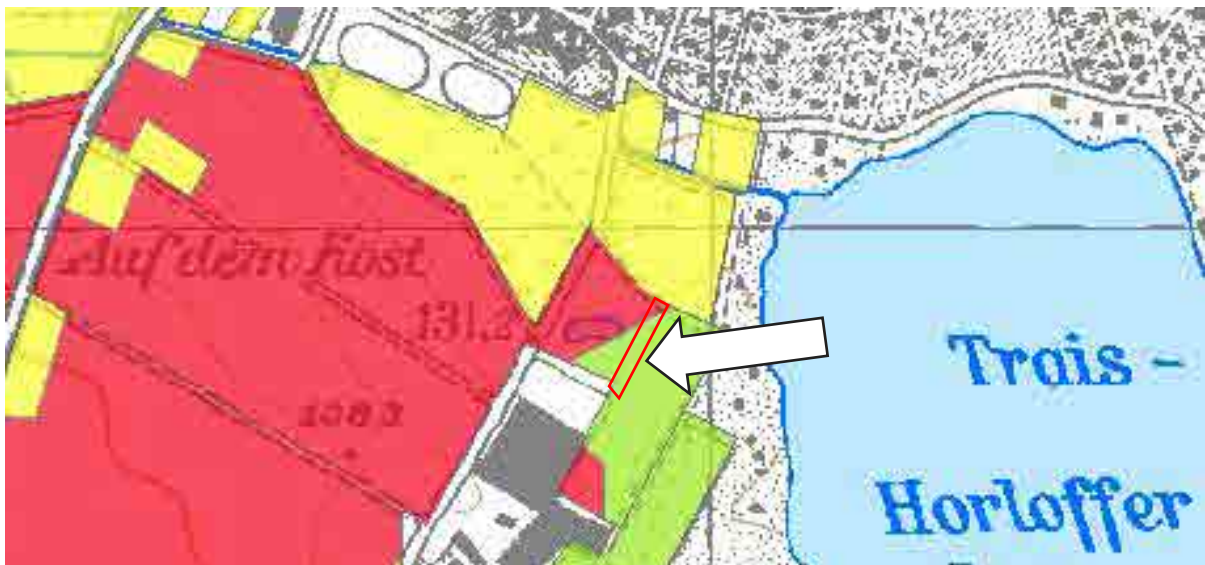


Abbildung 6: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (HLNUG-1, 2017)

Zusammenfassend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der sehr geringen Flächenbeanspruchung i.V.m. der gewählten Ausbauweise, als vertretbar zu bewerten.

Die geplante Zufahrt erfolgt auf ebenem Gelände auf einer Höhe um 131 m ü. NHN. Die Baugrundverhältnisse im Allgemeinen sind aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ zu bezeichnen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Boden</b>	Standortalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Es wird auf Kapitel 1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	Gemäß Festsetzung ist die Zuwegung mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
<b>Bodenbe-trachtung</b>	Bodenfunktionen	Die im übergeordneten Sinn nachfolgend aufgeführten allgemeinen Bodenfunktionen, sind zu sichern bzw. zu beachten: § Lebensraum- und Standortfunktionen § Regelungsfunktionen im Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt § Produktions- und Nutzungsfunktionen für die Versorgung der Gesellschaft § Träger- und Lagerstättenfunktionen § Informations- und Kulturfunktionen
	Archivfunktion	Die betroffenen Böden haben nach bisherigen Erkenntnissen keine Archivfunktion.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	Das Plangebiet hat aufgrund des ebenen Geländes keine Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	Vorbelastungen bestehen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung.
	Nutzungshistorie	Das Plangebiet wird im Wesentlichen seit Jahrzehnten als Grün genutzt.
<b>Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen</b>	Vorsorgender Bodenschutz	Das Plangebiet wird zukünftig als Zufahrt in wassergebundener Bauweise genutzt, besonders schützenswerte Bereiche sind nicht vorhanden, daher ist die Ausgrenzung von Tabuflächen nicht erforderlich. Eingriffsminimierende Maßnahmen: 1. Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“) 2. Sachgerechte Zwischenlagerung und ggf. seitlicher Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) 3. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs 4. Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden 5. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende 6. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden



## **8.2.4 Wasserhaushalt**

### **8.2.4.1 Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG), das mit Verordnung vom 27.09.1995 (St. Anz. 46/95, S. 3594) festgesetzt wurde sowie in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks, das mit Verordnung vom 19.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt) festgesetzt wurde. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnungen (vgl. Anlage 3), sind im Rahmen der Erschließung und der nachfolgenden Bebauung zu beachten.

Der Ausbau der Zufahrt erfolgt in wassergebundener Bauweise auf einer Fläche von 549 m<sup>2</sup>, maßgebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu prognostizieren.

### **8.2.4.2 Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

## **8.2.5 Klima und Lufthygiene**

Das Klima im Planungsraum ist deutlich trockener und wärmer als das der Hochlagen des Vogelsberges. Die Niederschläge sind mit Durchschnittswerten von 600-650 mm im Jahr relativ gering und in der Lage des Plangebiets im Regenschatten der umliegenden Mittelgebirge begründet. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 8°C. Nach H. und C. Ellenberg (ELLENBERG, 1974) wird der Planungsraum in der 11-stufigen Skala mit 8 als „mild“ eingestuft.

Das Klimatop des Planungsraumes kann als Freilandklimatop eingestuft werden. Klimawirksame Vorbelastungen sind durch die benachbarte Industrie- und Gewerbefläche vorhanden.

Mit der Anlage der Zufahrt sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.2.6 Potentielle natürliche Vegetation**

Die pot. nat. Veg. ist nach Bohn (BOHN, 1996) diejenige Vegetation, die sich einstellen würde, wenn jegliche menschliche Aktivität aufhörte. Im Plangebiet wird als potentiell natürliche Vegetation der „Typischer Perlgras-Buchenwald“ beschrieben. Als bodenständige Gehölze werden folgende Arten aufgeführt,

Bäume: Buche, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hainbuche, Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn, Bergulme, Winterlinde an Bächen auch Schwarzerle, Esche, Salweide und Bruchweide

Sträucher: Hasel, Schlehe, Rosen (*Rosa canina*, *R. dumetorum*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*), Weißdorn, Schwarzer Holunder, Brombeere, Kratzbeere, Stachelbeere, Himbeere, Waldrebe, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Traubenkirsche, rote Heckenkirsche, rote Johannisbeere und Grauweide.

Sofern Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen sind, sollten diese Arten vorrangig verwendet werden.

### **8.2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

### **8.2.8 Vegetations- und Biotopausstattung**

Südlich des Plangebietes befindet das Industrie- und Gewerbegebiet „Trais-Horloff / Inheiden“. In nördlicher, östlicher und westlicher Nachbarschaft grenzt zunächst Grünland an, darüber hinaus befinden sich bestehende bzw. geplante Siedlungsflächen (Norden: Ortslage Inheiden; Osten: Wohnbebauung am See; Westen: potentielle Industrie- und Gewerbeflächen. In der Karte 1 „Vegetation und Nutzung“ des Landschaftsplan (STADT HUNGEN, 2003) wird der Standort als „Grünland frischer Standorte“ bewertet, besondere Artenvorkommen werden nicht angegeben.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt (s. Abbildung 7). Die Realnutzungskartierung ist als Anlage 2 „Bestandsplan“ beigefügt.

Der Südrand des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7.05, für diesen Bereich wird gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan ein Gehölzriegel festgesetzt. Dieser Sachverhalt wird bei der Ausgleichsermittlung entsprechend berücksichtigt.

Das Grünland ist durch mehrschürige Mahd gekennzeichnet und entsprechend artenarm.



Abbildung 7: Bereich der geplanten Neuanlage der Zufahrt zum Wohn- und Reisemobilstellplatz - im Hintergrund gewerbliche Ansiedlungen im Bereich des Gewerbegebietes Trais-Horloff / Inheiden

Aufgrund der intensiven Grünlandbewirtschaftung i.V.m. mit den bestehende sonstigen Vorbelastungen, wie z.B.:

- § Industrie- und Gewerbegebiet
- § landwirtschaftliche Nutzung
- § Naherholung

§ Siedlungsnähe

§ Melioration, Entwässerung, Grundwasserabsenkung - bestehende Konflikte gemäß Landschaftsplan der Stadt Hungen (STADT HUNGEN, 2003)

ist nicht davon auszugehen, dass durch die kleinflächige Neuanlage der Zuwegung in wassergebundener Bauweise, seltene oder bedrohte Tierarten nachhaltig betroffen werden. Weiterhin ergab die Auswertung des Landschaftsplanes, keine Rückschlüsse auf besondere Artenvorkommen im Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen sporadischer Begehungen im Herbst 2018, zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden im Umfeld des Plangebietes lediglich die für Ortsrandlagen typischen Vogelarten beobachtet bzw. vernommen. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ortsrandlage i.V.m. der intensiven Nutzung und seiner Biotopausstattung keine maßgebliche Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, aus diesem Grund wurde auf vertiefende Untersuchungen verzichtet.

Im Rahmen der Bewertung wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, es ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich bedeutsame Strukturen nachhaltig zerstört werden. Für Vogelarten ist nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt.

### **8.2.9 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die Lage zwischen der Ortslage Inheiden im Norden und den großflächigen gewerblichen Ansiedlungen im Süden geprägt. Dieser Raum wird zunächst durch Wiesen und Weiden geprägt, größere Holzlager und abgestellte landwirtschaftliche Maschinen beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr, Holzlager, Abstellflächen etc.), kann dem Landschaftsbild keine besondere Bedeutung zugerechnet werden. Durch die Neuanlage der Zufahrt sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder den Erholungswert zu erwarten.

### **8.3 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB**

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind zu verlautbaren.

Der Hauptgrund für die Beanspruchung der im landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus der erforderlichen Zufahrt für den Wohn- und Reisemobilstellplatz. Hinsichtlich der Veranlassung wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.

## 8.4 Ausgleichsplanung

Infolge des Ausbaus der Zufahrt in wassergebundener Bauweise, ist als wesentlicher Eingriff der Verlust von bisherigem Grünland auf einer Fläche 549 m<sup>2</sup> zu nennen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes wurde nach der Kompensationsverordnung (HMfULRuV, 2005) durchgeführt. Für den Eingriffsbereich ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 12.123 Punkten. Die Berechnungstabelle der Kompensationsverordnung ist als Anlage 3 beigefügt.

Das Biotopwertdefizit wird durch Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“ ausgeglichen.

## 8.5 Literaturverzeichnis

- BOHN, U. (1996). *Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage*. Bonn-Bad Godesberg.
- ELLENBERG, H. u. (1974). Karte : Wuchsklimagliederung von Hessen 1:200.000, auf pflanzenphänologischer Grundlage; Wiesbaden 1974. Wiesbaden.
- HLfB. (1993). Hessisches Landesamt für Bodenforschung; Geologische Karte von Hessen M 1:25.000 - Blatt 5519 Hungen, faksimilierter Nachdruck der 1. Auflage erschienen 1921. Wiesbaden.
- HLNUG-1. (05. 09 2017). *BodenViewer Hessen*. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen
- HMfULRuV. (2005). *Kompensationsverordnung - KV 2005*. Wiesbaden.
- KLAUSING, O. (1988). *Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67*. Wiesbaden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). *Regionalplan Mittelhessen*. Gießen.
- STADT HUNGEN. (1991). *Flächennutzungsplan der Stadt Hungen*.
- STADT HUNGEN. (2003). *Landschaftsplan der Stadt Hungen*.



---

### **Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen**

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FISt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
HDSchG –	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
St. Anz	Staatsanzeiger für das Land Hessen

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Bestandsplan (ohne Maßstab)
- Anlage 2: Biotopwertermittlung

Anlage 1: Bestandsplan



<p><b>Legende</b></p> <p><b>Biotoptypen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wiesen/Weiden</li> <li> Schotterflächen</li> <li> Festsetzung zur Anpflanzung eines Gehölzriegels gemäß Bebauungsplan Nr. 7.05</li> </ul> <p><b>Gehölzstrukturen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gehölzbestand</li> </ul> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</li> </ul>	<p><b>BESTANDSPLAN ZUR 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.05 "GEWERBEGBEIT TRAIS-HORLOFF / INHEIDEN" STADTTEIL INHEIDEN, STADT HUNGEN</b></p> <p><b>STADT HUNGEN</b> KAISERSTRASSE 7 35410 HUNGEN TEL.: 06402/850</p> <table border="1"> <tr> <td>MASSTAB: 1:1.000</td> <td>STAND: Entwurf</td> <td>DATUM: 14.01.2019</td> <td>BLATT: 1</td> <td>GEZEICHNET: Hofmann</td> </tr> </table> <p><b>PLANUNGSBÜRO HOFMANN</b> 35410 HUNGEN - AM HIRTENWEG 4 TEL.: 06043 - 9840180 FAX: 06043 - 9840181</p> 	MASSTAB: 1:1.000	STAND: Entwurf	DATUM: 14.01.2019	BLATT: 1	GEZEICHNET: Hofmann
MASSTAB: 1:1.000	STAND: Entwurf	DATUM: 14.01.2019	BLATT: 1	GEZEICHNET: Hofmann		

<b>Biotopwertbilanzierung</b>									
<b>Biotopwertmittlung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7.05 "Gewerbegebiet Trais-Horloff/Inheiden" im Stadtteil Inheiden, Stadt Hungen</b>									
Bezeichnung der Maßnahme:									
Blatt: 1 Kreis-Nr.:									
Nutzungs-/Biotoptyp nach	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/ Nutzungstyp		DIFFERENZ		Biotopwert vorher		Bemerkung	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	nacher	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7	Spalte 8	Spalte 9
02.400 n	27	85	0	0	-85	0	2295	0	Hecken-/Gebüschanpflanzungen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)
06.910 n +	21	1025	0	0	-1025	0	21525	0	intensiv genutzte Wirtschaftswiesen
10.540 n +	7	0	549	549	549	3843	0	befestigte und begrünte Flächen Rasenpflaster, Rasengitterstein	
11.221 n +	14	0	561	561	561	7854	0	gärtnerisch gepf. Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarmer Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarmer Hausgärten (Restfläche aus WA-Fläche GRZ 0,5)	
mit Bäumen		1110	1110	1110		11697	23820		
erschirmte Fläche durch Bäume		1110	1110	1110		+ 12.123			
Planung:									
Grundstücksbereitstellung:									Bei Ersatzmaßnahmen 0,35 €/Punkt
Biologische Baumaßnahmen:									4.243,05 €
									Sa.