

# STADT HUNGEN

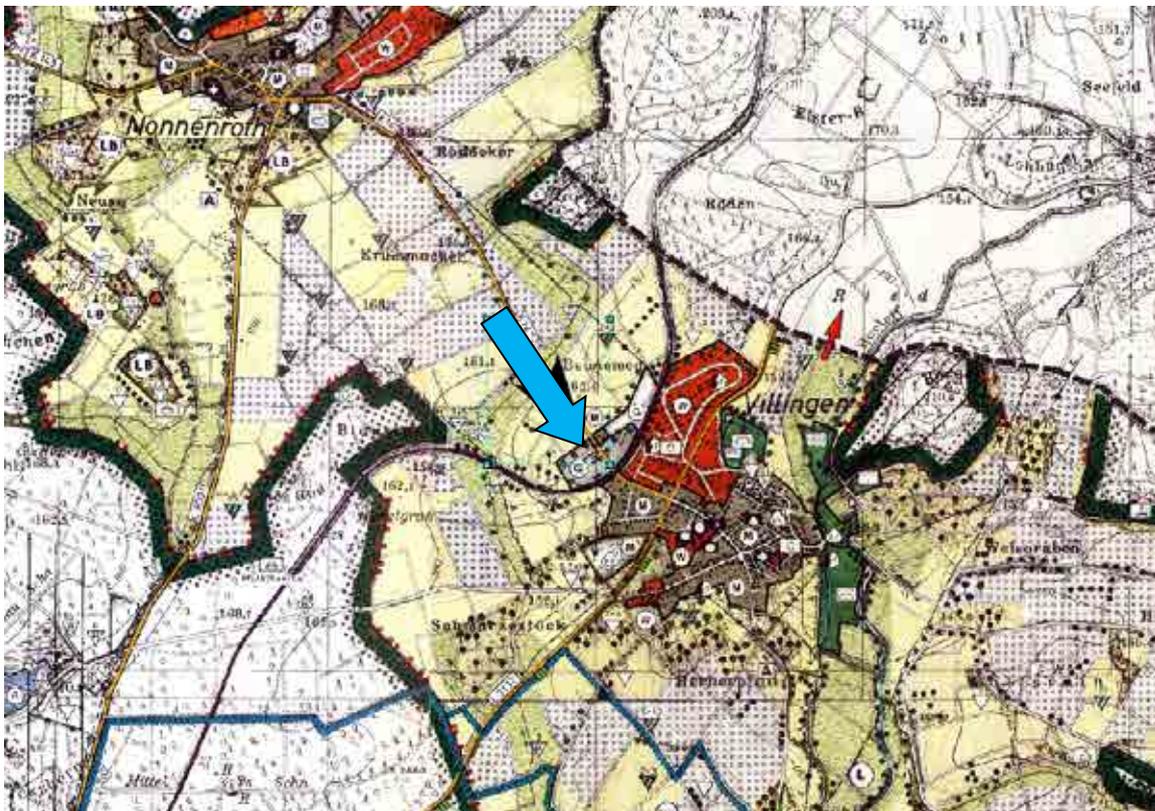


## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES – BE- REICH „DIE HERRENBEUNE“ IM STADTTEIL VILLINGEN

und

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05 „DIE HERRENBEUNE“ IM STADTTEIL VILLINGEN

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 BauGB



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Stand: vor Planung2016, ohne Maßstab, genordet)

### PLANUNGSBÜRO HOFMANN

R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: 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,

.....  
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, 11.12.2018

.....  
R. Hofmann

<b>Bearbeitungsstand / Bemerkung</b>	<b>BauGB</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	14.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1)	25.06.2018 – 06.07.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	10.02.2017
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	20.07.2018 – 21.08.2018
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	18.07.2018
Feststellungsbeschluss / Satzungsbeschluss	§ 6 (6) § 10 (1)	11.12.2018

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A Allgemeine Begründung

1	Vorbemerkungen	6
2	Geltungsbereich	6
3	Ausgangslage	8
4	Veranlassung und Planziel	9
5	Übergeordnete Planungen	10
6	Schutzgebiete / Schutzobjekte	12
7	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	13
7.1	Nutzungsumfeld	13
7.2	Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	13
7.3	Verkehrerschließung	16
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.4.1	Abwassertechnische Erschließung	17
7.4.2	Trink- und Löschwasserversorgung	17
7.4.3	Elektrotechnische Erschließung	17
7.4.4	Telekommunikation	18
8	Städtebauliche Planung	18
8.1	Städtebauliche Ziele	18
8.2	Flächenbilanz	19
8.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
8.3.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
8.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	21
8.3.4	Verkehrsflächen	21
8.3.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	21
8.3.6	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
8.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
9	Planverwirklichende Maßnahmen	22
10	Kosten	22
11	Immissionsschutz	23
12	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	24

## Teil B Umweltbericht mit landschaftsplanerischem Beitrag

13	Einleitung	25
13.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	25
13.1.1	Ziele des Bauleitplans	25
13.1.2	Beschreibung der Festsetzungen	25
13.1.3	Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	25
13.1.4	Naturräumliche Einheit	26
13.1.5	Bedarf an Grund und Boden	26
13.2	Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	28
14	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung	29
14.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	29
14.1.1	Geologie und Boden	29
14.1.2	Wasserhaushalt	33
14.1.3	Klima und Luft	34

14.1.4	Potentielle natürliche Vegetation	34
14.1.5	Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt	35
14.1.6	Landschaft	39
14.1.7	Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	40
14.1.8	Sonstige Schutzgebiete	40
14.1.9	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	42
14.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter	43
14.1.11	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	43
14.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	43
14.2.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten	43
14.2.2	Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen	43
14.2.3	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	44
14.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	44
14.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	44
14.2.6	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen	44
14.2.7	Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	45
14.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	45
14.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	47
14.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.	47
14.4	In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	48
14.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter	49
15	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	50
15.1	Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	50
16	Zusätzliche Angaben	50
16.1	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt	50
16.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben	52
16.3	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltene n Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	53
17	Anhang	54

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ (Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes; unmaßstäbliche Abbildung, genordet).....	7
Abbildung 2:	Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (Auszug aus dem Entwurf der FNP-Änderung; Abbildung unmaßstäblich, genordet).....	7
Abbildung 3:	Sommerlad-Gebäude aus südlicher Blickrichtung (Januar 2017).....	8
Abbildung 4:	Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet) .....	10
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Abbildung „Rot-schraffiert“)	11
Abbildung 6:	Telekommunikationstrassen (Quelle: Stellungnahme der Dt. Telekom vom 10.02.2017) .....	18
Abbildung 7:	Städtebauliches Konzept .....	19
Abbildung 8:	Ehemalige Betriebsanlagen des Sägewerkes – Foto von der Bahnhofstraße in Richtung Westen (etwa 1959).....	27
Abbildung 9:	Ehemalige Lagerflächen des Sägewerkes – im Hintergrund die Bahntrasse (um 1959) .....	27
Abbildung 10:	Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLUG, 2015) ...	30
Abbildung 11:	Sommerlad-Gebäude aus südlicher Blickrichtung .....	39
Abbildung 12:	Lage zu den FFH-Gebieten (HMUKLV, 2018) .....	40
Abbildung 13:	Lage zu Naturschutzgebieten (HMUKLV, 2018) .....	41
Abbildung 14:	Lage zu Landschaftsschutzgebieten (HMUKLV, 2018) .....	41
Abbildung 15:	Lage zu Vogelschutzgebieten (HMUKLV, 2018).....	42
Abbildung 16:	Luftbild der Gesamtsortlage von Villingen (eigene Darstellung auf der Basis von: <a href="http://geoportal.hessen.de">http://geoportal.hessen.de</a> ) .....	49

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auszug aus der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen.....	15
Tabelle 2:	Kurzzusammenstellung der Ergebnisse aus der abfalltechnischen Untersuchung...	16
Tabelle 3:	Zusammenstellung des Bedarfs an Grund und Boden .....	26
Tabelle 4:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	32
Tabelle 5:	Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes.....	46
Tabelle 6:	Maßnahmen des Monitorings.....	51

## 1 Vorbemerkungen

Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Zur Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens werden die Begründungen für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zusammengefasst. Nach Abschluss der Verfahren wird den Planungen jeweils eine separate Begründung beigefügt. Der inhaltliche Schwerpunkt der Begründung liegt auf dem Bebauungsplanverfahren, da hier konkrete Festsetzungen getroffen werden und grundsätzlich ein höherer Detaillierungsgrad der Planung erreicht wird.

Im Rahmen der Verfahrensdurchführung wurde vom Magistrat der Stadt Hungen beschlossen, zunächst eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese Beteiligung im Februar 2017 sollte zunächst der Ermittlung der fachbezogenen Stellungnahmen dienen und zur weiteren Bewertung und Gestaltung des Gebietes beitragen. Die in diesem Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Fachbehörden gaben Anlass zur Einholung von weiteren Fachgutachten u.a. zu den Themenbereichen „Baugrund/Altlasten“ und „Artenschutz“, parallel dazu wurde die technische Erschließungsplanung durch den Investor beauftragt. Auf der Grundlage der Fachgutachten und verschiedener Belange der Erschließungsplanung (u.a. Regenwasserrückhaltung) wurde die Planung konkretisiert.

Im Juni 2018 erfolgte dann die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Juli/August 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus diesen Verfahren wurden zusammengefasst und in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen beraten und beschlossen.

Während bzw. nach Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden zur Ergänzung und Sicherung der Planung eine Historische Nutzungsrecherche erstellt und weiterhin die Ausnahmegenehmigung zur Beanspruchung von Wasserschutzgebietsflächen (vgl. Anlage 4) beantragt.

## 2 Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 14.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ sowie zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Mit diesen Beschlüssen wurden die Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich der Planungen liegt im Nordwesten der Ortslage von Villingen, er lehnt sich nördlich an den Radweg (frühere Eisenbahnstrecke „Hungen–Laubach“) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Villingen, Flur 1 die Flurstücke 691/1 (komplett), 691/2 (komplett), 692/1 (teils), 692/3 (komplett), 725 (Bahnhofstraße, teils), 807 (Weg, teils).

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich des eigentlichen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2.05 sowie darüber hinaus Flächen im nördlichen und östlichen Anschluss an dieses Gebiet. Im Einzelnen umfasst die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Villingen, Flur 1 die Flurstücke 691/1, 691/2, 692/1, 692/2, 692/3, 693/3, 693/4, 704/1, 704/2, 704/3, 706/2, 720/2, 725 (Bahnhofstraße), 807 (Weg), 812/2, 812/3 (Weg) alle komplett oder zumindest teils.

Die Lage und Abgrenzung der jeweiligen Geltungsbereiche kann den Planzeichnungen sowie den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

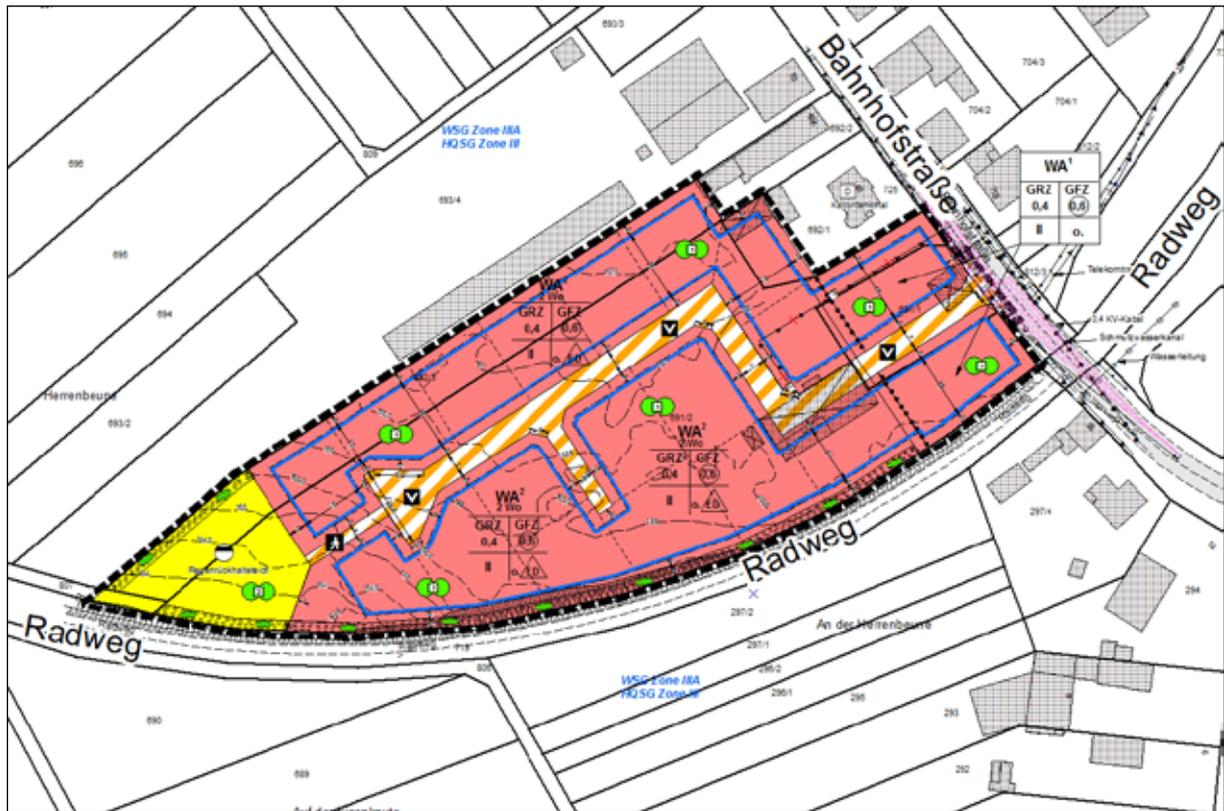


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ (Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes; unmaßstäbliche Abbildung, genordet)

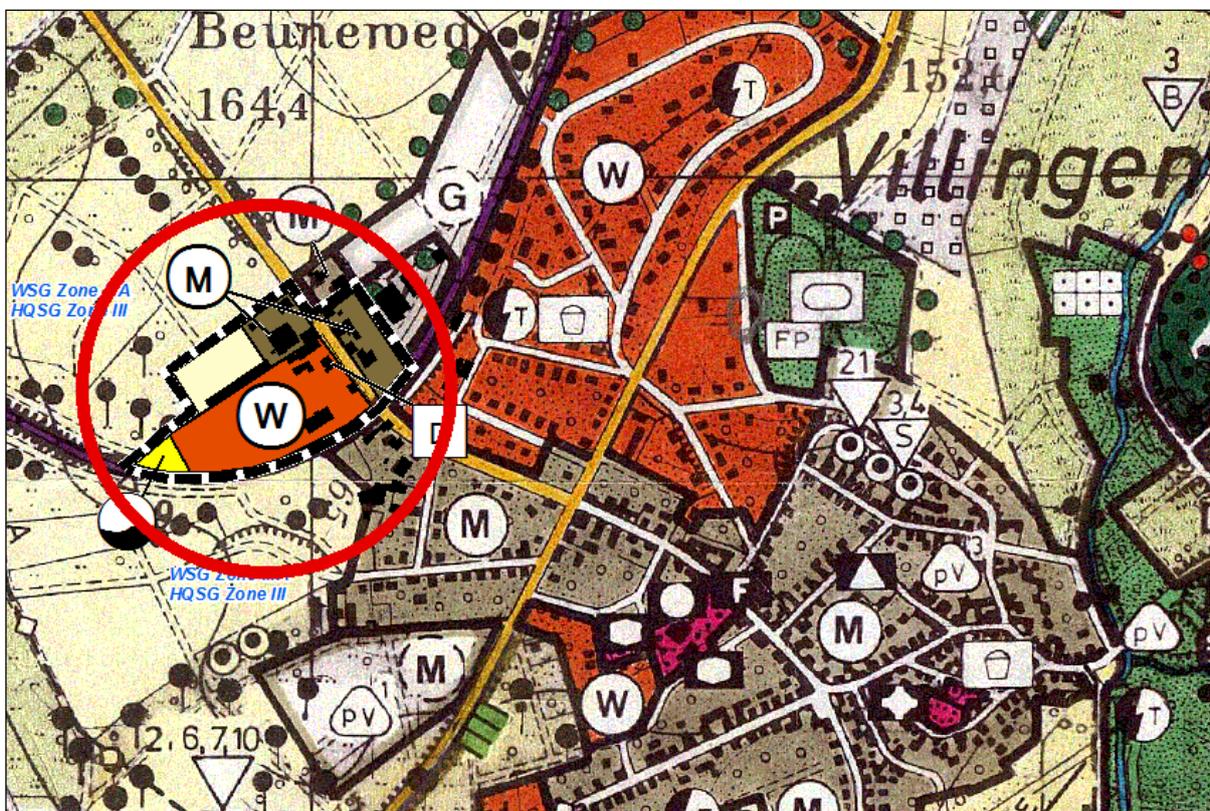


Abbildung 2: Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes (Auszug aus dem Entwurf der FNP-Änderung; Abbildung unmaßstäblich, genordet)

### 3 Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst die Flächen westlich der Bahnhofstraße und lehnt sich im Süden an die ehemalige Eisenbahnverbindung „Hungen – Laubach“ an. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist ein Teilbereich von einem Gesamtquartier, welches sich im Nordwesten von Villingen entwickelt hat.

Die ehemalige Eisenbahnstrecke hat durchaus einen historischen Ursprung, so diente sie in den Jahren 1890 bis 1896 als „Pferdebahn“ auf der, damals noch als schmalspurige 1.000 mm - Anschlussbahn von Friedrichshütte über Ruppertsburg die Waggonen mit Pferdebetrieb zu dem Bahnhof Villingen herangebracht wurden. Nachfolgend wurde die Strecke als Normalspur ausgebaut und am 1. April 1896 eröffnet. Das heute noch existierende Bahnhofsgebäude (östlich der Bahnhofstraße gelegen) ist nicht mehr Betrieb, denn im Zuge der Rationalisierung wurde diese Strecke und die Strecke nach Hungen im Jahre 1959 für den Personenverkehr stillgelegt; danach wurde nur noch eingeschränkter Güterverkehr betrieben, der nunmehr seit ca. 40 Jahren ebenfalls stillgelegt ist.

Die ehemalige Bahnstrecke Hungen - Villingen wird seit dem 07. Mai 2010 als Radweg genutzt, der Lückenschluss zum Anschluss von Laubach erfolgte am 27. Mai 2016 (BARTOSCHEK, 2017; PLANUNGSBÜRO FISCHER, 2000).

Auf dem in Rede stehenden Bereich hatte zu Beginn der 30er Jahre das Sägewerk Karl Tropp seine Betriebsanlagen, infolge der allgemein ungünstigen Wirtschaftslage auf dem Holzmarkt, wurde der Betrieb Ende der 60er Jahre eingestellt und die Firma Schmuckwaren-Sommerlad erwarb das Gelände. Aus dieser Epoche stammt auch das vierstöckige Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude der ehemaligen Firma Sommerlad, das in seiner Größe und Gestaltung unumstritten einen negativen städtebaulichen Akzent in Villingen setzt.



Abbildung 3: Sommerlad-Gebäude aus südlicher Blickrichtung (Januar 2017)

Bereits im Jahr 2000 wurde für den betreffenden Bereich durch einen Investor ein städtebauliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet und mit den städtischen Gremien abgestimmt. Planziel war seinerzeit die Schaffung des Baurechts für ein Allgemeines Wohngebiet und im direkten Anschluss an die Bahnhofstraße ein Mischgebiet, welches den Erhalt des Sommerlad-Gebäudes berücksichtigte.

Mit dem Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 10.07.2000 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Im Anschluss wurde das Bauleitplanverfahren aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

#### **4 Veranlassung und Planziel**

Die Stadt Hungen verfügt in Villingen derzeit über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“ sowie „Im Hintersten Hellberg“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“ bestehen ca. 25 Bauplätze für die Wohnbebauung sowie weitere Grundstücke für eine Ausnutzung als „Dorfgebiet“. Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002 ist u.a. aufgrund der sehr aufwendigen Erschließung bisher nicht erfolgt und zukünftig auch nicht mehr beabsichtigt.

Weiterhin bestehen im Bereich des Wohngebietes „Im Hintersten Hellberg“ derzeit noch vier Bauplätze für die, vermutlich aufgrund der ungünstigen städtebaulichen Lage, keine Nachfrage besteht. Für diese Flächen wird derzeit geprüft ob die Stadt Hungen planerisch tätig wird, um hier ggf. Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, um somit den Interessentenkreis für Bauplätze zu erweitern.

Sonstige Innenbereichspotentiale für die Nachverdichtung bieten sich weder in dem historischen Ortskern von Villingen noch in den Wohngebieten der 60, 70 und 80er Jahre im Norden der Ortslage. Die wenigen Baulücken nach § 34 BauGB befinden sich ausschließlich im Privatbesitz, auf die die Stadt Hungen keinen Zugriff hat. Des Weiteren ist kein maßgeblicher Gebäudeleerstand zu verzeichnen.

Gemäß der vorliegenden Planung ist im Stadtteil Villingen im westlichen Anschluss an die „Bahnhofstraße“ die nachfrageorientierte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit ca. 18-20 Bauplätzen (s. Abbildung 7) geplant. Die Ausweisung erfolgt auf einem Areal, welches ehemals gewerblich genutzt wurde bzw. durch den Rückbau von zwei Gebäuden wiedernutzbar gemacht werden soll. Dieser Bedarf ist aufgrund des Ersatzbedarfes für den Abriss des vier stöckigen Wohn- und Geschäftshauses sowie des Wohnhauses (Bahnhofstraße 58) mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> sowie zur Deckung des weiteren Bedarfs gerechtfertigt.

Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur im Stadtteil Villingen mit Kindergarten, Grundschule, Nahversorger, ÖPNV, Breitbandversorgung, Bäcker und diversen Ärzte sowie dem regen Vereinsleben, verzeichnet die Stadt Hungen im Ortsteil Villingen eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke für Wohnbauzwecke. Da in Villingen gegenwärtig nur noch ein sehr eingeschränktes Angebot an Bauplätzen für eine bedarfsgerechte Wohnbebauung insbesondere mit freistehenden Einfamilienhäusern besteht und die Stadt Hungen einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenübersteht, kann im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung dem nachgewiesenen kurz- bis mittelfristigen Bedarf entsprochen werden. Mit dem vorliegenden Entwurf wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, in dem bisher städtebaulich nicht geordneten Bereich, sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann problemlos über die Bahnhofstraße hergestellt werden.

Weder der Gebäudebestand noch die Freiflächen des Areals werden derzeit baulich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist zumindest im westlichen unbebauten Bereich bauplanungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Anpassung des Flächennutzungsplanes der im betreffenden Bereich und den Anschlussbereichen in Norden und Osten „Gewerbliche Bauflächen“ darstellt.

## 5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN, 28.02.2011):

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, etwa 1,2 ha dieser Fläche ist im RPM 2010 als „Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand“ dargestellt (s. Abbildung 4).

Nur der westliche Teilbereich mit einer Fläche von ca. 0,5 ha ist als „Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft“ sowie mit der Überlagerung des VBG für den Grundwasserschutz dargestellt. Für diesen Bereich wird festgestellt, dass es aufgrund der historischen Nutzung (Sägewerk mit Betriebs- und Lagerflächen), seit Jahrzehnten keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt und die beabsichtigte Wohngebietsausweisung daher zu keiner Beanspruchung von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen führt.

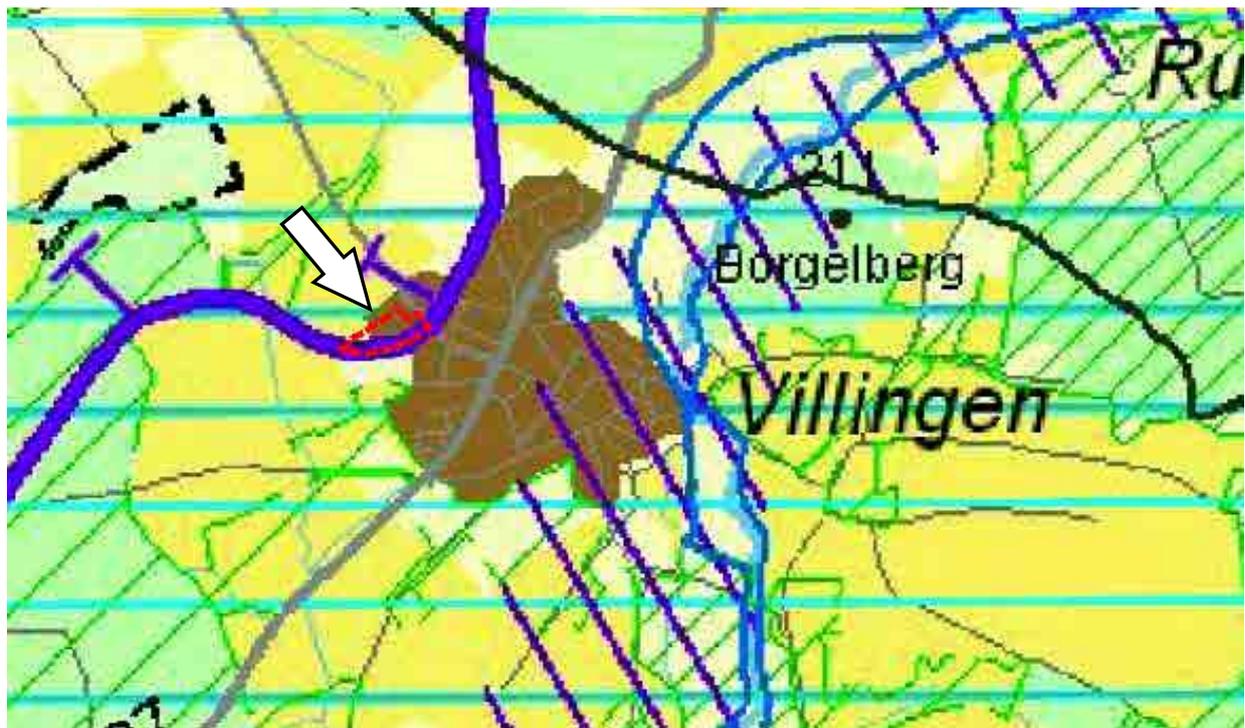


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen (ohne Maßstab, genordet)

### Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991, ist der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt; der überwiegende Teil ist aufgrund der Nutzungshistorie als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt (s. Abbildung 5). Letzteres gilt auch für die Siedlungsbereiche, die das Baugebiet im Norden und Osten umschließen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, aus diesem Grund wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, im südwestlichen Teilbereich erfolgt die Ausweisung von „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Die Umwidmung erfolgt zulasten der bisherigen Darstellungen, die hier überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ und in geringem Umfang „Flächen für die Landwirtschaft“ vorsahen.

Für die direkt nördlich und östlich des Baugebietes angrenzenden „Gewerblichen Bauflächen“ besteht kein Bedarf mehr, hier ist auch aus städtebaulichen Gründen eine rein gewerbliche Entwicklung nicht mehr beabsichtigt. Eine verbindliche Ausweisung der zurzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen durch einen Bebauungsplan, würde bereits jetzt vermutlich zu städtebaulichen Spannungen mit den südlich und östlich der ehemaligen Bahntrasse gelegenen Wohngebiete der 1960 bis 1980 Jahre führen.

Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt in diesen Bereichen die teilweise Aufhebung der Bauflächen und die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Diese Umwidmungen haben keine städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen, da im Bereich der Rücknahme bzw. Umwidmung von gewerblichen Bauflächen keine Nutzungen bestehen, die die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im Sinne der § 8 BauNVO bedürfen. Auch mit der Darstellung von gemischten Bauflächen sind hier zukünftig u.a. Gewerbebetriebe zulässig die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bebauungspläne bestehen für diesen Bereich nicht, sodass weitere städtebauliche Planungen nicht ausgelöst werden. Aufgrund diverser Stellungnahmen eines ansässigen Betriebsinhabers fand am 29.08.2018 eine Ortsbesichtigung i.V.m. einem Abstimmungstermin statt. Als Fazit dieses Termins wird auf Kapitel 11 verwiesen:

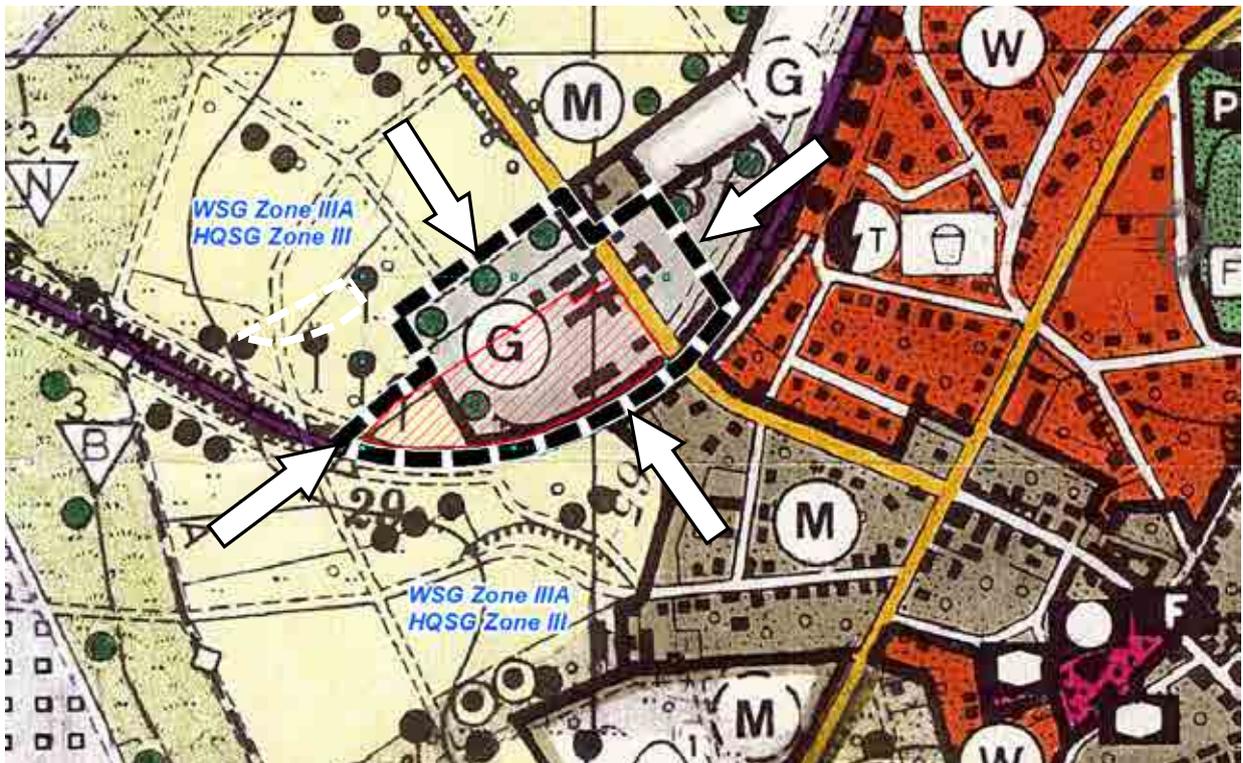


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Abbildung „Rot-schraffiert“)

Die Stadt Hungen ist sich darüber bewusst, dass sie den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB) bei ihrer Planung, dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie den Erfordernissen der Wirtschaft und auch ihrer mittelständischen Struktur Rechnung zu tragen hat. Für eine konkrete Betriebserweiterung des östlich der Bahnhofstraße ansässigen Unternehmens, sofern diese das Erfordernis zur Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bedarf, bestehen Möglichkeiten im direkten nördlichen und nordöstlichen Anschluss an das Betriebsgelände.

Weiterhin wird auch darauf hingewiesen im Stadtgebiet vereinzelte gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen und die Stadt Hungen weiterhin die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hungen-Süd“ beabsichtigt. Mit diesem Bebauungsplan soll ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich zwischen den Stadtteilen Trais-Horloff und Inheiden ausgewiesen werden.

#### Bebauungsplan:

Für das Plangebiet bzw. für die angrenzenden Bereiche bestehen bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **6 Schutzgebiete / Schutzobjekte**

### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG (WSG\_ID 531-040). Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594.

Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Die Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen ist zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen hingewiesen.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht betroffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 0 und 14.1.8 verwiesen.

### Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gießen, Fachdienst: Untere Denkmalschutzbehörde vom 22.02.2017 (Az.: 71-UDB), befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofstraße 60 ein Kulturdenkmal (spätgründerzeitliches villenartiges Wohnhaus, aus städtebaulichen Gründen Kulturdenkmal). Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht nach § 18 Abs. 2 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) aufgenommen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes derart formuliert, dass bei der Bebauung entlang der Bahnhofstraße in Anlehnung an das Kulturdenkmal nur die Dachformen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig sind.

## **7 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung**

### **7.1 Nutzungsumfeld**

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist überwiegend durch das Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie sonstige Geschäftsgebäude geprägt. Nördlich des Plangebietes grenzt zunächst das offengelassene Betriebsgelände einer ehemaligen Schreinerei an, darüber hinaus Offenland. Die auf diesem Areal vorhandene offene Halle wird sporadisch zum Unterstellen von landwirtschaftlichen Geräten genutzt. Im Süden und Westen grenzt zunächst der Radweg und darüber hinaus die Ortslagenbebauung bzw. freie Feldflur an.

### **7.2 Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mäßig in südwestliche Richtung geneigt. Im Nordosten beträgt die Geländehöhe 167,5 m ü. NHN und im Südwesten 164 m ü. NHN, wodurch sich eine durchschnittliche Neigung von etwa 1,5 % ergibt. Das Gelände ist grundsätzlich gut bebaubar, es ergeben sich jedoch Auswirkungen hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung, sodass zumindest für die westlichen Grundstücke eine Geländeauffüllung erforderlich wird.

Hinsichtlich des Baugrundes wurde durch das Büro „bgm baugrundberatung GmbH“ ein Baugrundgutachten und ein abfalltechnischer Prüfbericht erstellt (BGM Baugrundberatung, 2017, 2018). Der Bericht wird als umweltrelevantes Gutachten den Planungsunterlagen ab den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt. Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens auszugsweise aufgeführt.

#### **ERGEBNISSE**

##### **Örtlicher Bodenaufbau / Schichtenbeschreibung**

Im Rahmen der Geländearbeiten wurden im Wesentlichen die folgenden Schichten angetroffen (vgl. auch Anlage 2 – Bohrprofilardarstellungen):

##### Schicht 0 / Homogenbereich A – Oberboden, teils aufgefüllt

Im Bereich des geplanten Baugebietes ist ein rd. 0,1 m bis 0,4 m (meist 0,3 m) mächtiger humoser Oberboden ausgebildet. Die Mächtigkeit des Oberbodens kann lokal (v. a. in tiefer liegenden Bereichen bzw. Senken) auch deutlich stärker sein.

##### Schicht 1 a,b / Homogenbereich B – Auffüllungen

Die Mächtigkeit der Schwarzdecke (Schicht 1a) wurde an den Aufschlusspositionen RKS 1, RKS 3 und RKS 4 mit rd. 3 cm bis 10 cm bestimmt. Das Material war organoleptisch unauf-

fällig. Dennoch sollte vorsorglich eine Analyse auf die vorhandenen PAK-Konzentrationen veranlasst werden.

Unter der asphaltgebunden Tragschicht wurde eine ungebundene Tragschicht aus teils Basalt-, teils RC-Schotter (Schicht 1b, Homogenbereich B) aufgeschlossen. Diese ist als alte Frostschutz- und/oder Schottertragschicht zu interpretieren und besitzt eine Mächtigkeit von rd. 40 cm – 50 cm, wobei die unteren 10 – 20 cm mehr oder weniger stark verlehmt sind. Im Bereich der RKS 4 reicht der Schotter bis rd. 1,5 m. Hier wurde auch ein altes Dränrohr aus Tonmaterial erkundet.

Auch im Bereich der RKS 2 ist im Tiefenbereich 0,35 m bis 0,55 m Schottermaterial erkundet worden, das von umgelagerten Lehmboden der Schicht 2 überlagert ist.

#### Schicht 2 / Homogenbereich C – tertiärer Verwitterungslehm

Der natürliche Untergrund wird bis zur Erkundungsendteufe zwischen rd. 1,8 m und 4,7 m unter GOK aus Verwitterungslehmen gebildet. Bei dem Bodenmaterial handelt es sich um Verwitterungsprodukte des Vogelsberg-Vulkanismus in Form Tuff / Basalt.

Ab rd. 1,5 m unter GOK ist ein Farbwechsel von braun zu rotbraun zu erkennen. Damit einher geht auch die Zunahme des Tonanteils. Der stark bindige Boden ist bodenmechanisch als toniger Schluff bzw. schluffiger Ton einzustufen. Teils treten grusige, das heißt kiesig-steinige Beimengungen auf.

Die Zustandsform des Lehms war zum Zeitpunkt der Außenarbeiten bis rd. 1,5 m meist günstig, das heißt mindestens steifplastisch. Mit zunehmender Tiefe ist ein Übergang von steifplastisch zu halbfest bzw. fest zu verzeichnen. Die Rammkernsondierungen mussten aufgrund der hohen Festigkeit des Tones und des damit verbundenen hohen Eindringwiderstandes an allen Aufschlusspositionen vor Erreichen der geplanten Endteufe abgebrochen werden.

Vor dem Hintergrund der teils nur geringen Erkundungstiefen weisen wir auf folgendes hin: Es liegen keine gesicherten Kenntnisse über den tieferen Baugrund vor, so dass das Gutachten insoweit unvollständig ist. Die Aussagekraft des Gutachtens ist insoweit begrenzt. Die Lücke kann nur dadurch geschlossen werden, dass ergänzende Untersuchungen in Form von Baggerschürfen ausgeführt werden.

#### **Grundwasserverhältnisse**

Während der Außenarbeiten 12. und 13.10.2017 wurde in den Rammkernsondierungen bis zu den erkundeten Tiefen von 4,7 m unter Gelände weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der ausschließlich bindigen, natürlichen Bodentypen sind bis zu den für den Leitungsbau relevanten Tiefen auch keine Grundwasservorkommen zu erwarten.

Dennoch ist grundsätzlich im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere in niederschlagsreichen Witterungsperioden und im Winterhalbjahr, mit der Ausbildung von aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Aufgrund der beschriebenen Situation ist die Festlegung eines einheitlichen Bemessungswasserstandes nicht sinnvoll und auch nicht möglich. Im Zweifelsfall ist für entsprechende Berechnungen der Bemessungswasserstand auf GOK anzusetzen.

### 3.3 Durchlässigkeit / Versickerung

Die Systemdurchlässigkeit der natürlichen Bodenfolge im geplanten Baugebiet (Verwitterungslehm) wird anhand plastischer Eigenschaften, wonach es sich um Böden der Boden-gruppen UM – TM bzw. TA handelt, mit  $k < 1 \times 10^{-7}$  m/s abgeschätzt. Damit liegt die Durch-lässigkeit der bindigen Böden (Homogenbereiche C) außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches laut DWA-Arbeitsblatt A 138 [B1].

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden wird daher nicht empfohlen bzw. ist gemäß dem oben zitierten Arbeitsblatt nicht sinnvoll.

Gemäß den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.03.2017 (Az.: RPGI-31-61a0100/96-2014/16) und 28.08.2018 (Az.: RPGI-31-61a0100/96-2014) bestehen für das Plange-biet nach der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen folgende Einträge:

Tabelle 1: Auszug aus der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen

Schlüssel-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Gauß-Krüger Koordinaten (Rechts- u. Hochwert) oder Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
533.008.120- 001.006	Villingen / Hungen	Bahnhofstraße 58	Ehemaliges Sägewerk	Fläche nicht be- wertet
531.008.120- 001.006	Villingen / Hungen	Bahnhofstraße 58	Altstandort, Großhandel mit Uhren, Edelmetallwa- ren und Schmuck	Fläche bisher nicht bewertet

In diesem Zusammenhang wurde vom Büro „bgm baugrundberatung GmbH“ (BGM Baugrundberatung, 2017, 2018) das in 2017 erstellte Baugrundgutachten durch einen abfalltechni-schen Prüfbericht ergänzt. Als Untersuchungsmaterial diente das Bohrgut der Rammkernsondierung aus 2017. Die Untersuchungsergebnisse werden wie nachfolgend zusammengefasst.

Außerdem wurde im Oktober 2018 eine Historische Erkundung durch das Büro Hydrodata (HYDRODATA , 2018) durchgeführt, hinsichtlich der daraus resultierenden Ergebnisse wird auf Ta-belle 4 verwiesen.

Tabelle 2: Kurzzusammenstellung der Ergebnisse aus der abfalltechnischen Untersuchung

Gewinnungsmaterial	Bewertung
<b>Straßenaufbruch / Asphalt</b>	<p>Das Asphaltmaterial wies keine organoleptischen Auffälligkeiten auf.</p> <p>In den Proben RKS 1/1 und RKS 4/1 wurden nur gering erhöhte PAK-Konzentrationen (Polzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen. Somit ist der Straßenaufbruch in diesem Bereich als nicht teer-/pechhaltig einzustufen und könnte im Falle einer Abfuhr unter Vorlage der PAK-Analysenergebnisse in einem Asphaltrecyclingwerk mit der Abfallschlüsselnummer 17 03 02 verwertet werden. Gemäß RuVA-StB 01 kann die Verwertungsklasse A angesetzt werden.</p>
<b>Schotter</b>	<p>Die Mischprobe MP Schotter-1 ist gemäß hessischem Baumerkblatt (2015) dem Zuordnungswert Z 1.2 zuzuordnen. Böden mit der Belastungsklasse Z 1.2 dürfen nur eingeschränkt wiederverwertet werden. Eingeschränkt heißt in diesem Fall, dass bei einem Einbau des Materials im Bereich des Einbauorts „hydrogeologisch günstige Gebiete“ vorliegen müssen und der Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis mindestens 2 m beträgt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Parameter nach Tabelle 2 (s. Gutachten) der Deponieverordnung ist die untersuchte Probe der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen.</p>
<b>Boden</b>	<p>Alle untersuchten Mischproben sind gemäß hessischem Baumerkblatt (2015) dem Zuordnungswert Z 2 zuzuordnen. Bei Schadstoffbelastungen bis zum Zuordnungswert Z 2 sind Böden nur einbaubar, wenn definierte technische Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. eine Versiegelung der Oberfläche über dem Einbau-/Schüttkörper durchgeführt werden. Ausgenommen ist der Einbau in Trinkwasserschutzgebieten der Zonen I – IIIB und Heilquellenschutzgebieten der Zonen I – IV, Wasservorranggebieten, Überschwemmungsgebieten und auf Flächen sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielplätze, Sportanlagen etc.).</p> <p>Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Parameter nach Tabelle 2 (s. Gutachten) der Deponieverordnung sind die untersuchten Proben der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen.</p> <p>Die Überschreitungen der Parameter Chrom und Nickel im Feststoff sind typisch für basaltische Gesteine, vor allem Tuffe, und können daher als geogene Belastung bezeichnet werden. In den Eluat-Untersuchungen waren diese Parameter unauffällig.</p>
<p><b><u>Untersuchungsergebnisse und umwelttechnische Beurteilung:</u></b></p> <p>Es wurden die Einzelproben des obersten Bodenhorizontes aus den Rammkernsondierungen zu drei Mischproben vereinigt und gemäß BBodSchV, Anhang 2, auf die Parameterliste für den Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht.</p> <p>Gemäß Wirkungspfad Boden-Mensch wurden in den untersuchten Mischproben <u>keine umweltrelevant erhöhten Schadstoff-Gehalte</u> festgestellt.</p>	

### 7.3 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt an die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt der K 147 „Bahnhofstraße“, die im Ort an die L 3137 angebunden ist.

Die innere Haupteerschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7,0 m, diese Breite ermöglicht eine ausreichende Erschließung des Baugebietes. Der Wendehammer wird so bemessen, dass das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

Im Rahmen der konkreten Straßenentwurfsplanung ist die Anbindung des Baugebietes an die K 147 mit Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement abzustimmen.

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

### **7.4.1 Abwassertechnische Erschließung**

Mit der abwassertechnischen Erschließungsplanung wurde das Ingenieurbüro Müller aus Grünberg beauftragt. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem über einen Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal verläuft von Westen nach Osten und schließt an den bestehenden Mischwasserkanal in der „Bahnhofstraße“ (K 147) an. Die geplanten Schachttiefen des Schmutzwasserkanals liegen im Baugebiet zwischen 2,30 m und nur 1,25 m (Ende Stichweg und Bereich Wendehammer). Bei dieser Tiefe kann ein Erdgeschoss frei entwässern. Bei unterkellerten Häusern muss seitens der Bauherren zumindest in Teilbereichen ein Abwasserhebwerk vorgesehen werden. Insbesondere die beiden westlichen Baugrundstücke müssen von den Bauherren bis zu rd. 2 m aufgefüllt werden, um das Höhenniveau der Erschließungsstraße, Bereich Wendehammer zu erreichen.

Der Regenwasserkanal verläuft von Osten nach Westen und mündet in eine Regenrückhaltung, welche am westlichen Rand des Baugebietes angeordnet wird. Der Ablauf der Rückhaltung wird über Gräben und Rohrdurchlässe in den Vorfluter „Oberweidgraben“ eingeleitet. In diesem Zusammenhang wird auf ggf. erforderliche wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen sowie die gesetzlichen Regelungen (u.a. ortsnahe Versickerung) nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

### **7.4.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Mit der wassertechnischen Erschließungsplanung wurde ebenfalls das Ingenieurbüro Müller aus Grünberg beauftragt. Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über eine Wasserleitung, welche in die Hauptschließungsstraße verlegt wird und an die bestehende Wasserleitung in der „Bahnhofstraße“ (K 147) angeschlossen wird.

Das Arbeitsblatt W 405 zur Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf (Arbeitsblatt W 405) wird im Rahmen der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. In der Stellungnahme des Landkreises Gießen, Fachdienst Gefahrenabwehr vom 03.03.2017 (Az.: BLP17/10) werden zahlreiche zusätzliche Hinweise und Maßnahmen zur Löschwasserversorgung, Erschließung und Bebauung des Gebietes formuliert, diese Belange sind im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und Bebauung ggf. in Abstimmung mit dem Fachdienst zu berücksichtigen.

### **7.4.3 Elektrotechnische Erschließung**

Gemäß der Stellungnahme der OVAG Netz AG vom 17.03.2017, sind innerhalb des Plangebietes sowie in der Bahnhofstraße diverse Stromversorgungskabel verlegt. Die betreffenden Trassen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Seitens der OVAG wird darum gebeten, dass notwendig werdende Erdarbeiten sowie Baumpflanzungen im Bereich der Kabel rechtzeitig bei dem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda anzuzeigen bzw. abzustimmen sind.

Die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Es wird zu gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro gebeten.

#### 7.4.4 Telekommunikation

In der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 13.02.2017 wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes und im Bereich der Bahnhofstraße Telekommunikationstrassen befinden. Der entsprechende Trassenverlauf ist auf der nachfolgenden Abbildung (s. Abbildung 6) dargestellt. Insbesondere die Trassen innerhalb des Plangebietes bedürfen einer grundsätzlichen Neuordnung.

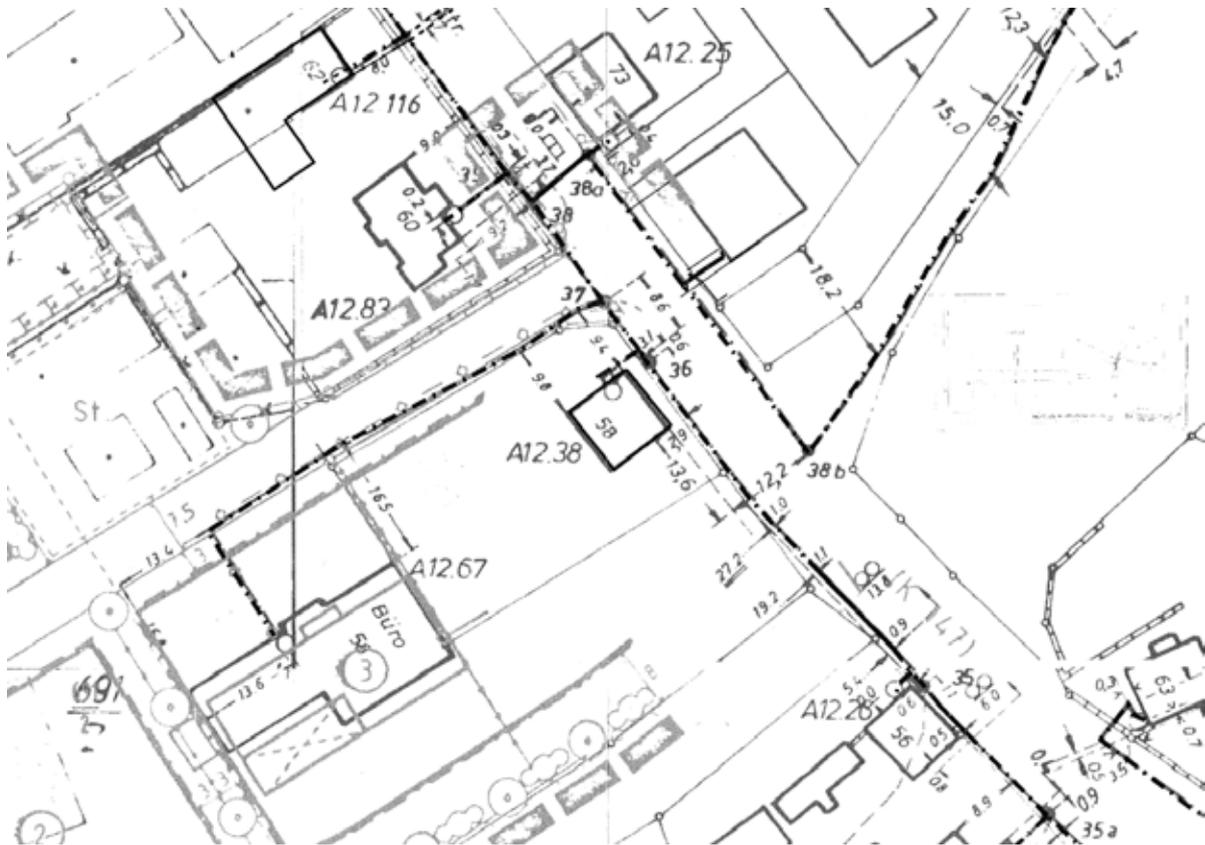


Abbildung 6: Telekommunikationstrassen (Quelle: Stellungnahme der Dt. Telekom vom 10.02.2017)

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 8 Städtebauliche Planung

### 8.1 Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden, dies entspricht der bestehenden Nachfrage auf Baugrundstücke im Stadtteil Villingen. Gemäß dem ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf (s. Abbildung 7) können ca. 18-20 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bei Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen werden.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird das geplante Baugebiet als „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Für die nördlich und östlich des Baugebietes angrenzenden „Gewerblichen Bauflächen“ besteht kein Bedarf mehr; hier ist auch aus städtebaulichen Gründen eine gewerbliche Entwicklung nicht mehr gewünscht. Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt in diesen Bereichen die teilweise Aufhebung der Bauflächen und Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

## 8.2 Flächenbilanz

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Flächen beansprucht.

Darstellung	Bestand:	Planung:
Wohnbauflächen	0 m <sup>2</sup>	15.700 m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen	0 m <sup>2</sup>	7.600 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen	26.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Flächen für den überörtlichen Verkehr	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Flächen für die Ver- und Entsorgung	0 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	3.500 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>31.000 m<sup>2</sup></b>	<b>31.000 m<sup>2</sup></b>

Gemäß der Planung ist folgende Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche:</b>
Bauflächen	13.845 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	1.480 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.895 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes</b>	<b>17.200 m<sup>2</sup></b>

Eine detaillierte Flächenbilanz mit Beanspruchung der Flächen in „Bestand“ und „Planung“ ist als Anlage 2 angefügt.

### **8.3 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. In diesem Sinne werden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

#### **8.3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- § Wohngebäude,
- § die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- § Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Mit Ausnahme der an die Bahnhofstraße angrenzenden Baugrundstücke, werden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

##### Begründung der Festsetzung:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt auf der Grundlage der bestehenden Nachfrage auf Baugrundstücke für überwiegend Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung entspricht dem angrenzenden Nutzungsumfeld, welches im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt wird.

Der verbindliche Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (z. B. nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) dient der Sicherung von Wohnbaugrundstücken in einer Umgebung mit möglichst hoher Wohnqualität.

Auch die Festsetzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude soll dazu dienen, dass ein Ortstypisches Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern entsteht.

### **8.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung im Bebauungsplan:

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung für bestimmte bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Abs. 3 BauNVO um 50 v.H. ist zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

Die maximale Höhe der Gebäude wird je nach Dachform durch die Festsetzung der Trauf-, First bzw. der Gebäudeoberkante geregelt. Als Bezugspunkt gilt die angrenzende Erschließungsstraße.

#### Begründung der Festsetzung:

Das Baugebiet soll der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dienen. In diesem Zusammenhang sollen auch kleine Grundstücke angeboten werden; damit auch solche Grundstücke optimal baulich ausgenutzt werden können, erfolgt die Festsetzung der max. GRZ mit 0,4 und eine mögliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Da im westlichen Teilbereich ggf. Aufschüttungen erforderlich werden, wird für die Ermittlung der Gebäudehöhen die angrenzende Erschließungsstraße (Endausbauhöhe) als Bezugspunkt festgesetzt.

### **8.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt, die Bebauung soll überwiegend mit einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung erfolgen, lediglich im direkten Anschluss an die Bahnhofstraße wird auf die verbindliche Festsetzung einer Einzel- und Doppelhausbebauung verzichtet.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt flächenhaft und ausschließlich mittels Baugrenzen innerhalb derer Hauptgebäude errichtet werden können.

Die Baugrenze ist für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO unverbindlich.

### **8.3.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße verkehrlich erschlossen, es ist somit insgesamt mit nur einem mäßigen Anliegerverkehr zu rechnen. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der Verkehrsflächen als „verkehrsberuhigter Bereich“.

Zur Erschließung des Regenrückhalteteiches sowie zur fußläufigen Erschließung des westlich angrenzenden Offenlandes, wird am Westrand des Plangebietes ein Fußweg festgesetzt. Die weitere Anbindung dieses Fußweges ist im Rahmen der Gestaltungsplanung für den Bereich des Regenrückhalteteiches zu regeln.

### **8.3.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird konsequenterweise an der tiefsten Stelle des Baugebietes ein Regenrückhalteteich festgesetzt. Die betreffende Fläche mit einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Der Teich soll der Versickerung und der gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers dienen.

### **8.3.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan erfolgen zahlreiche Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung von Einzelbäumen sowie zur Eingrünung des Baugebietes insbesondere am südlichen Rand des Baugebietes. Außerdem erfolgen Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen. Diese Festsetzungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und somit der qualitativollen Gestaltung des Wohnumfeldes innerhalb des Baugebietes.

### **8.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Grundlage der o.a. Gesetze werden zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude und der Grundstücksfreiflächen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitativolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

#### Dachform und Dachneigung:

Durch die bestehende Bebauung der nördlich und östlich angrenzenden Baugebiete, wird das Planungsumfeld durch eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen geprägt, aus diesem Grund ist es aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, sich auf eine bestimmte Dachform bzw. eine eng begrenzte Dachneigung festzulegen.

Auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde wird unter Berücksichtigung des Kulturdenkmals (Bahnhofstraße 60) im Anschluss an die Bahnhofstraße auf die Zulässigkeit von u.a. Pult- und Flachdächern verzichtet.

#### Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung ist in kleinteiligen Dachziegeln oder –pfannen in den Farbtönen Rot, Braun, und Anthrazit herzustellen. Ausnahmen für kleine Teilflächen und Dachbegrünungen sind zulässig.

## **9 Planverwirklichende Maßnahmen**

Für die zuvor genannten Maßnahmen ist im Plangebiet eine Änderung der Grundstücksstruktur erforderlich.

## **10 Kosten**

Die Kosten für den Rückbau des Sommerlad-Gebäudes sowie des Wohnhauses (Bahnhofstraße 58), der Ersterschließung der unbebauten Grundstücke, der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie alle weiteren Kosten werden durch den Investor übernommen. Zur Sicherung der Planung und Erschließung wird zwischen der Stadt Hungen und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

## 11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit angrenzender Mischbebauung, kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in diesem Zusammenhang auch die Umwidmung der nördlich und östlich ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an ihre tatsächliche Nutzung, welche infolge des hohen Wohnanteil eher einer nicht wesentlich störenden gemischten Bebauung entspricht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der direkt östlich an die Bahnhofstraße angrenzende Bereich nach örtlicher Besichtigung am 29.08.2018 (Stellungnahme vom 07.09.2018) durch die Immissionsschutzbehörde des Regierungspräsidiums Gießen bewertet wurde. Die fachliche Bewertung dieses Bereiches wird nachfolgend auszugsweise aufgeführt:

*Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wird der gesamte Bereich östlich und westlich der Bahnhofstraße derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße gleicht der eines Mischgebiets. Käme es beispielsweise in diesem Bereich zu einer Nachbarschaftsbeschwerde, würde eine Gebietseinstufung nach § 34 BauGB aus immissionsschutzrechtlicher Sicht anhand der tatsächlichen Nutzung(en) zu einer Beurteilung in Analogie zu einem Mischgebiet führen. Gleiches gilt für einen möglichen Bauantrag in diesem Bereich, obwohl auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Eine verbindliche Bauleitplanung durch einen Bebauungsplan liegt nicht vor.*

*Weiter in östlicher Richtung schließt hieran der Bestandsbetrieb der Fa. Nippon-Tackle an. Unter Berücksichtigung der zukünftig geplanten Erweiterungsabsichten kann dieser Bereich inkl. der direkt angrenzenden, unbebauten Grundstücke, als Gewerbegebiet (mit einem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe) eingestuft werden.*

*Seitens der Fa. Nippon-Tackle ist geplant, mittelfristig eine weitere Halle zu errichten, welche voraussichtlich hauptsächlich zu Lagerzwecken genutzt werden soll. Möglicherweise kommt die Einrichtung eines neuen Werkstattbereichs hinzu, welcher im Zusammenhang mit dem Bootsgeschäft betrieben werden soll, was bereits am bestehenden Standort praktiziert wird (Metallbearbeitung, Motorentests, etc.). Je nach Anordnung und Ausgestaltung der Nutzungsbereiche wären diese Vorhaben auch in einem Mischgebiet zulässig.*

*Da die Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt in Analogie zu einem Mischgebiet betrachtet wird, hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch die vorgesehene Darstellung von Mischbauflächen keine relevante Auswirkung auf eine zukünftige Erweiterung des Betriebs, zumal sich die Darstellung auf den Flächennutzungsplan beschränkt.*

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 150 m südlich des Plangebietes. Der auf Schafhaltung ausgerichtete Vollerwerbsbetrieb grenzt unmittelbar westlich an die, in diesem Bereich durch überwiegend Wohnbebauung geprägte Ortslage von Villingen an. Grundsätzlich ist bei landwirtschaftlichen Betrieben, die auf Tierhaltung ausgerichtet sind, mit Gerüchen und sonstigen Belästigungen zu rechnen. Aufgrund des großen Abstandes von mind. 150 m zwischen Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb, können denkbare Immissionskonflikte, die mit der Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigung dieser Nutzung nicht mehr vereinbar sind, ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht wurden

Des Weiteren sind von der gering frequentierten Bahnhofstraße (K 147) keine maßgeblichen Immissionen zu verzeichnen.

In diesem Zusammenhang wird weiterhin festgestellt, dass durch die spätere Nutzung des Wohngebietes mit ca. 18 – 20 Bauplätzen keine Immissionsbelastungen zu prognostizieren sind, die auf angrenzende Gebiete maßgeblich einwirken können.

## **12 Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist bei dem Bebauungsplan zu prüfen, ob durch die Festsetzungen zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem bisherigen Zustand ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Die Eingriffsregelung erfolgt im weiteren Verfahren.

## **TEIL B: Umweltbericht mit landschaftsplanerischen Beitrag**

### **13 Einleitung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Stadt Hungen im Stadtteil Villingen Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet schaffen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan bzw. zur Änderung des Flächennutzungsplanes und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

### **13.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

#### **13.1.1 Ziele des Bauleitplans**

Das geplante Wohngebiet stellt eine wichtige und kurzfristig verfügbare Baulandreserve im Stadtteil Villingen dar. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll.

Hinsichtlich der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird ergänzend auf Kapitel 4 verwiesen.

#### **13.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (im westlichen Teilbereich nur max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig)

Maß der baulichen Nutzung: GFZ 0,6  
GRZ 0,4

Höhe der baulichen Anlagen: 7,50 bis 11,50 m in Abhängigkeit von der Dachform

Bauweise: Offene Bauweise mit überw. Einzel- und Doppelhäusern

Zur Erschließung des Baugebietes werden zusätzlich Verkehrsflächen und Flächen zur Ver- und Entsorgung (Rückhaltung des Niederschlagswassers) festgesetzt.

Um Überschneidungen zu vermeiden, wird für eine detaillierte Erläuterung der Festsetzungen auf die Begründung zum Bebauungsplan (s. Kapitel 8.3) verwiesen.

#### **13.1.3 Angaben über Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage von Villingen, er lehnt sich nördlich an den Radweg (frühere Eisenbahnstrecke „Hungen–Laubach“) an.

### 13.1.4 Naturräumliche Einheit

Das Plangebiet sowie die Siedlungsflächen entlang der Bahnhofstraße befinden sich nach Klausling (KLAUSING, 1988) innerhalb der naturräumlichen Einheit „Hungener Höhen“ (Teileinheit 234.00), die der Haupteinheit „Horloffsenke“ angehört. Die Horloffsenke bildet den nordwestlichen Ausläufer der Wetterau. Das Gebiet der „Hungener Höhen“ ist durch ein hügeliges Relief geprägt und weist keinerlei Senkungen auf.

### 13.1.5 Bedarf an Grund und Boden

Es kommen folgende Flächen zur Ausweisung:

Tabelle 3: Zusammenstellung des Bedarfs an Grund und Boden

Nutzung	Fläche
Bauflächen	13.845 m <sup>2</sup>
- davon private Grünflächen	5.538 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Flächen, bzw. Zuwegungen etc.	8.307 m <sup>2</sup>
Versorgungsflächen	1.480 m <sup>2</sup>
- davon Versickerungsteich	ca. 500 m <sup>2</sup>
- davon Freiflächen, Zuwegungen etc.	ca. 980 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.895 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>17.200 m<sup>2</sup></b>

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Einfamilienhaus und vier geschossiges Wohn-, Büro und Geschäftsgebäude) ist der östliche Teilbereich des Baugebietes mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> derzeit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, ein Baurecht ist hier bereits gegeben. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Bebauung zur Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ausdrücklich gewünscht. Der westliche Teilbereich ist durch seine historische gewerbliche Nutzung (s. nachfolgende Abbildungen) vorgeprägt, das Vorhandensein von Resten der ursprünglichen baulichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Das betreffende Areal kann im weitesten Sinne als Gewerbebrache bezeichnet werden. Für den westlichen Teilbereich wird neues Baurecht für ein Wohngebiet (ca. 9.700 m<sup>2</sup>) bzw. für Flächen für die Abwasserbeseitigung (1.500 m<sup>2</sup>) geschaffen.



Abbildung 8: Ehemalige Betriebsanlagen des Sägewerkes – Foto von der Bahnhofstraße in Richtung Westen (etwa 1959)



Abbildung 9: Ehemalige Lagerflächen des Sägewerkes – im Hintergrund die Bahntrasse (um 1959)

### **13.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans**

Für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB dem Entwurf des Bebauungsplans als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Umweltbericht kann jedoch erst dann formuliert werden, wenn die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ihre Stellungnahmen vorgetragen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ihrer Informationspflicht nachgekommen sind. Aus diesem Grund wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Auf der Grundlage der aus dieser Beteiligung gewonnenen Erkenntnisse wurde der Detaillierungsgrad in Abstimmung mit der Stadt Hungen festgelegt und der Umweltbericht überarbeitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Juni 2018 hatte auch die Öffentlichkeit die Möglichkeit die Planung entsprechend zu beeinflussen – umweltrelevante Anregungen wurden jedoch nicht vorgetragen.

Die nachfolgende Umweltprüfung beschränkt sich auf die Untersuchungskriterien (Nutzungs- und Biotopkartierung) und Prüfmethode, die für ein derartiges städtebauliches Vorhaben verlangt werden können. Als Grundlagen dienen im Wesentlichen der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Hungen, das Baugrundgutachten mit dem abfalltechnischen Prüfbericht des Büro „bgm baugrundberatung“ (BGM Baugrundberatung, 2017, 2018), die faunistischen Untersuchungen des Büros „TNL Umweltplanung“ (TNL Umweltplanung, 2017 und 2018) sowie eigene Bestandsaufnahmen.

Die gesetzlichen Regelungen bezüglich des Artenschutzes (§ 44 ff BNatSchG, Art. 12-16 FFH-RL sowie Art. 5-7 & 9 VSRL) geben vor, dass Planungen auf ihr Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten zu prüfen sind. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens und wird in den Umweltbericht übernommen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu kompensieren. Art und Umfang dieser Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und beschrieben.

Um Überschneidungen zu vermeiden und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zu gewährleisten, wird die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den endgültigen Umweltbericht integriert.

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen wie Regionalplanung und Flächennutzungsplan wird auf Kapitel 5 verwiesen.

## **14 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltwirkungen einschließlich der Maßnahmen ihrer Vermeidung**

### **14.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **14.1.1 Geologie und Boden**

Den geologischen Sockel des Planungsgebietes bildet tertiärer Basalt. Laut der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000 (Hess. Landesamt f. Bodenforschung, 1993) sind im Plangebiet tiefreichende Verwitterungsbildungen basaltischer Gesteine sowie Roterden mit Bauxit und Eisenstein weitverbreitet.

Für das Baugebiet wurde Baugrundgutachten erstellt, welches nachfolgend auszugsweise aufgeführt wird.

*Im Rahmen der Geländearbeiten wurden im Wesentlichen die folgenden Schichten angetroffen*

#### Schicht 0 / Homogenbereich A – Oberboden, teils aufgefüllt

*Im Bereich des geplanten Baugebietes ist ein rd. 0,1 m bis 0,4 m (meist 0,3 m) mächtiger humoser Oberboden ausgebildet. Die Mächtigkeit des Oberbodens kann lokal (v. a. in tiefer liegenden Bereichen bzw. Senken) auch deutlich stärker sein.*

#### Schicht 1 a,b / Homogenbereich B – Auffüllungen

*Die Mächtigkeit der Schwarzdecke (Schicht 1a) wurde an den Aufschlusspositionen RKS 1, RKS 3 und RKS 4 mit rd. 3 cm bis 10 cm bestimmt. Das Material war organoleptisch unauffällig. Dennoch sollte vorsorglich eine Analyse auf die vorhandenen PAK-Konzentrationen veranlasst werden.*

*Unter der asphaltgebundenen Tragschicht wurde eine ungebundene Tragschicht aus teils Basalt-, teils RC-Schotter (Schicht 1b, Homogenbereich B) aufgeschlossen. Diese ist als alte Frostschutz- und/oder Schottertragschicht zu interpretieren und besitzt eine Mächtigkeit von rd. 40 cm – 50 cm, wobei die unteren 10 – 20 cm mehr oder weniger stark verlehmt sind. Im Bereich der RKS 4 reicht der Schotter bis rd. 1,5 m. Hier wurde auch ein altes Dränrohr aus Tonmaterial erkundet.*

*Auch im Bereich der RKS 2 ist im Tiefenbereich 0,35 m bis 0,55 m Schottermaterial erkundet worden, das von umgelagerten Lehmboden der Schicht 2 überlagert ist.*

Schicht 2 / Homogenbereich C – tertiärer Verwitterungslehm Der natürliche Untergrund wird bis zur Erkundungsendteufe zwischen rd. 1,8 m und 4,7 m unter GOK aus Verwitterungslehmen gebildet. Bei dem Bodenmaterial handelt sich um Verwitterungsprodukte des Vogelsberg-Vulkanismus in Form Tuff / Basalt.

*Ab rd. 1,5 m unter GOK ist ein Farbwechsel von braun zu rotbraun zu erkennen. Damit einher geht auch die Zunahme des Tonanteils. Der stark bindige Boden ist bodenmechanisch als toniger Schluff bzw. schluffiger Ton einzustufen. Teils treten grusige, d.h. kiesigsteinige Beimengungen auf.*

*Die Zustandsform des Lehms war zum Zeitpunkt der Außenarbeiten bis rd. 1,5 m meist günstig, d.h. mind. steifplastisch. Mit zunehmender Tiefe ist ein Übergang von steifplastisch zu halbfest bzw. fest zu verzeichnen. Die Rammkernsondierungen mussten aufgrund der hohen Festigkeit des Tones und des damit verbundenen hohen Eindringwiderstandes an allen Aufschlusspositionen vor Erreichen der geplanten Endteufe abgebrochen werden.*

*Vor dem Hintergrund der teils nur geringen Erkundungstiefen weisen wird vom Gutachter auf folgendes hingewiesen:*

*Es liegen keine gesicherten Kenntnisse über den tieferen Baugrund vor, so dass das Gutachten insoweit unvollständig ist. Die Aussagekraft des Gutachtens ist insoweit begrenzt. Die Lücke kann nur dadurch geschlossen werden, dass ergänzende Untersuchungen in Form von Baggerschürfen ausgeführt werden.*

Nach dem Bodenvierer Hessen (HLUG, 2015) liegt die nordwestliche Ortsrandlage von Villingen im Bereich der Bodenhauptgruppe „Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen“. In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenvierer Hessen, wird das Plangebiet aufgrund der Nutzungshistorie nicht berücksichtigt (s. Abbildung 10).

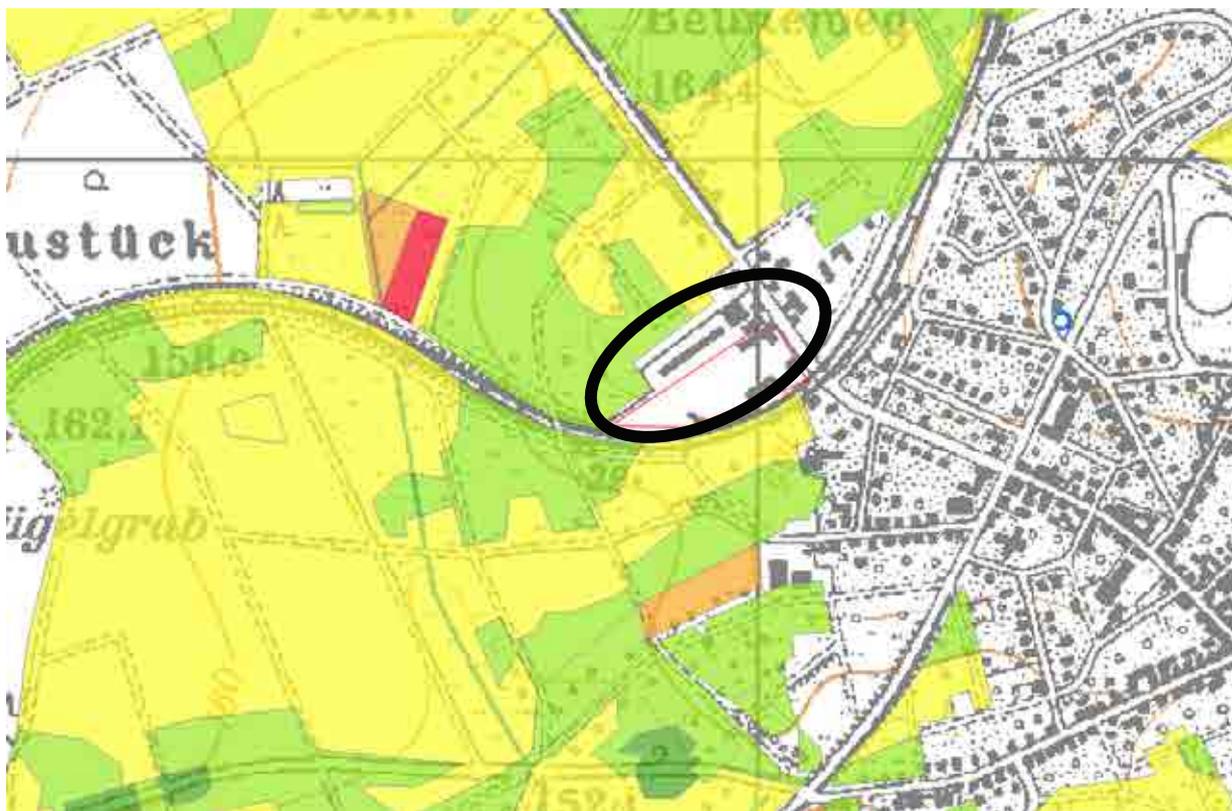


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung nach BodenViewer Hessen 2013 (HLUG, 2015)

Die Leistungsfähigkeit des Schutzguts „Boden“ wird anhand von folgenden Funktionen ermittelt:

- a. Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf,
- b. Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- c. Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion),
- d. Standort für Kulturpflanzen (Produktionsfunktion),
- e. Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

zu a: Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

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. Die Feldkapazität der vorhandenen Böden wird aufgrund des stark anthropogen geprägten Bodenhorizonts als „gering“ bewertet.

zu b: Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die dem Plangebiet nördlich und westlich vorgelagerten Flächen weisen in der Deckschicht natürlicherweise ein „mittleres“ Filtervermögen auf. Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten keiner Nutzung. Aufgrund der stark anthropogen geprägten Bodenhorizonte ist von einem geringen Rückhaltevermögen für Schadstoffe auszugehen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde ein abfalltechnischer Prüfbericht erstellt, hinsichtlich der Ergebnisse dieses Berichtes wird auf Kapitel 7.2 verwiesen.

zu c: Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Das Plangebiet weist eine erheblich veränderte Bodenhorizontierung auf. Die Standorttypisierung wird mit „sehr gering“ bewertet.

zu d: Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotenzial)

Das Plangebiet weist eine erheblich veränderte Bodenhorizontierung auf. Das Ertragspotenzial wird als „sehr gering“ bewertet.

zu d: Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore oder Dünen), kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso wurden im Gebiet selbst keine kulturhistorisch bedeutsamen Böden (Grabungsschutzgebiete und archäologische Kulturdenkmale) erfasst.

#### Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Außerhalb von befestigten oder versiegelten Flächen führt dies in der Regel zu Bodenverdichtungen bzw. zu qualitativen Veränderungen der Bodeneigenschaften (z. B. Verringerung des Porenvolumens durch mechanische Belastung mit nur begrenzter Regenerationsfähigkeit, nachhaltige Schädigung des Bodenlebens durch Luftmangel, erschwerte Wiederbesiedlung des Bodens durch die Bodenflora und -fauna). Im Bereich der Böden mit einem erheblichen anthropogenen Einfluss sind die baubedingten Wirkungen als unerhebliche Beeinträchtigung anzusehen.

Im Baugebiet wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 festgesetzt, hieraus resultiert eine maximale Versiegelung von ca. 10.200 m<sup>2</sup> für die Bebauung und den Straßenausbau, abzüglich der bestehenden Bebauung und sonstigen Versiegelung (ca. 2.355 m<sup>2</sup>) umfasst die Neuversiegelung maximal eine Fläche von ca. 7.850 m<sup>2</sup>. Diese Flächenbeanspruchung erfolgt zum überwiegenden Teil auf erheblich anthropogen veränderten Böden.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen

und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen in der Regel zu einer Veränderung der vorhandenen natürlichen Bodenverhältnisse (z. B. Entfernen des organischen Auflagehorizonts bzw. von schützenden und filternden Deckschichten im Zuge von Abgrabungen). Aufgrund der gestörten Bodenhorizontierung sind keine maßgeblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt grundsätzlich den Verlust aller Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für die natürliche Vegetation).

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen ausgeschlossen werden. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der o. g. Bedeutung bzw. der geplanten Maßnahmen als „gering“ zu bewerten.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 4: 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	1. Es wird auf die Ausführungen in den Kapiteln 4 und 14.4 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	1. Aufgrund der gewünschten Bauweise wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es soll im Wesentlichen eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sein. Weniger flächenintensive Bauweisen (Reihenhäuser etc.) werden im dörflichen Bereich nicht nachgefragt und daher nicht vorgesehen. 2. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	Erschließung und Baufenster	1. Für die innere Erschließung des Gebietes wird eine Verkehrsflächenbreite von 7,0 m festgesetzt. 2. Im Plangebiet ist überwiegend eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen - größere Erdmassenbewegungen wie bei großen gewerblichen Bauten in Hanglage sind nicht zu erwarten.
<b>Bodenbeachtung</b>	Bodenfunktionen	1. Die Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend anthropogen verändert, maßgebliche Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktionen sind nicht zu erwarten.
	Archivfunktion	1. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine archäologischen Fundstellen bekannt.
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	1. Im Plangebiet besteht eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
	Vorbelastung	1. Vorbelastungen sind infolge vorhandener Versiegelung und Bebauung sowie der früheren Nutzung gegeben.
	Nutzungshistorie	1. Hinsichtlich der Nutzungshistorie wird auf die Kapitel 7.2 und 13.1.5 verwiesen.
<b>Bauzeitliche Minderungsmaßnahmen</b>	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung um Bodenverdichtungen zu vermeiden.</li> <li>2. Sinnvolle Baustellenerschließung zur Vermeidung von Befahren von ungeschütztem Oberboden.</li> <li>3. Beschränkung der Eingriffsfläche und Einrichtung von Tabuflächen (ggf. Zäune) die nicht Befahren oder für das Lagern von Baustoffen beansprucht werden dürfen.</li> <li>4. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)</li> <li>5. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.</li> <li>6. Nach Bauende ggf. Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.</li> </ol>
<b>Maßnahmen die aufgrund der historischen Erkundung (vgl. Gutachten des Büro Hydrodata (HYDRODATA , 2018) vom 19.10.2018) und Stellungnahme des Regierungspräsidium Gießen vom 05.11.2018, Az.: RPGI-41.4-100i0200/48-2018/2) im konkreten Bauantragsverfahren zu berücksichtigen sind.</b>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In Bezug auf den unterirdischen doppelwandigen Heizöltank (20.000 Liter Volumen) ist zu prüfen, ob ein wasserrechtlicher Stilllegungsbescheid bzw. Erkenntnisse über Überlaufschäden usw. bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Gießen vorliegen. Weiterhin ist zu prüfen, ob der Tank sich noch im Boden befindet und ggf. verfüllt ist. Falls im Rahmen der Umnutzung ein Ausbau des Tanks vorgesehen ist, so ist dieser vor Ort durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Beim Auftreten von sensorischen Auffälligkeiten im Boden bin ich umgehend zu benachrichtigen.</li> <li>2. Im Zuge sensibler Nachnutzungen von Teilen des Planbereichs z. B. als Nutzgarten oder Kinderspielfläche ist der Boden in diesen Bereichen mittels Einzelprobenanalysen entsprechend der BBodSchV sowie gezielt auf Schadstoffparameter zu untersuchen, welche bei Gebäudebränden entstehen können (s. Begründung). Ggf. sollte vorsorglich hier der Oberboden abgetragen u./o. aufgefüllt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung vorzulegen.</li> <li>3. Das Regierungspräsidium Gießen ist aus den v. g. Gründen im konkreten Bauantragsverfahren seitens der Bauaufsicht des Landkreises Gießen zu beteiligen.</li> </ol>

### 14.1.2 Wasserhaushalt

Fließgewässer oder sonstige offene Gewässer werden durch die Planung nicht betroffen.

Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Inheiden der OVAG (WSG\_ID 531-040). Die Festsetzung erfolgte mit Datum 27.09.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 46/1995, Seite 3594. Weiterhin liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die in der Provinz Oberhessen gelegenen Heilquellen (Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929).

Für das Baugebiet wurde durch das Büro „bgm baugrundberatung GmbH“ (BGM Baugrundberatung, 2017, 2018) ein Baugrundgutachten erstellt. Gemäß dem Gutachten stellen sich die hydrogeologischen Verhältnisse wie folgt dar:

#### Grundwasserverhältnisse:

Während der Außenarbeiten am 12. und 13.10.2017 wurde in den Rammkernsondierungen bis zu den erkundeten Tiefen von 4,7 m unter Gelände weder Grund- noch Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der ausschließlich bindigen, natürlichen Bodentypen sind bis zu den für den Leitungsbau relevanten Tiefen auch keine Grundwasservorkommen zu erwarten.

Dennoch ist grundsätzlich im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere in niederschlagsreichen Witterungsperioden und im Winterhalbjahr, mit der Ausbildung von aufstauendem Sickerwasser zu rechnen.

Aufgrund der beschriebenen Situation ist die Festlegung eines einheitlichen Bemessungswasserstandes nicht sinnvoll und auch nicht möglich. Im Zweifelsfall ist für entsprechende Berechnungen der Bemessungswasserstand auf GOK anzusetzen.

#### Durchlässigkeit / Versickerung:

Die Systemdurchlässigkeit der natürlichen Bodenfolge im geplanten Baugebiet (Verwitterungslehm) wird anhand plastischer Eigenschaften, wonach es sich um Böden der Bodengruppen UM – TM bzw. TA handelt, mit  $k < 1 \times 10^{-7}$  m/s abgeschätzt. Damit liegt die Durchlässigkeit der bindigen Böden (Homogenbereiche C) außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches laut DWA-Arbeitsblatt A 138.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in diesen Böden wird daher nicht empfohlen bzw. ist gemäß dem oben zitierten Arbeitsblatt nicht sinnvoll.

### **14.1.3 Klima und Luft**

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich um mäßig nach Westen abfallendes Gelände. Von den zu überplanenden Siedlungs- und Freiflächen ist lediglich eine mäßig Kaltluftproduktion zu erwarten, welche in westliche Richtung zum Offenland abfließt und somit für die Ortslage von Villingen keine maßgebliche Bedeutung hat.

### **14.1.4 Potentielle natürliche Vegetation**

Für die Entwicklung landespflegerischer Zielvorstellungen und die Beschreibung der Standortverhältnisse ist es erforderlich, die Vegetation zu kennen, die im Planungsgebiet nach Ausbleiben aller direkten und indirekten menschlichen Eingriffe aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, des Klimas und der bislang erfolgten anthropogenen Standortveränderungen vorkäme. Man bezeichnet diese als „Potenzielle natürliche Vegetation“ (PNV).

Nach Bohn (BOHN, 1996) würde sich im Planungsraum aufgrund der mäßig sauren bis schwach alkalischen und nährstoffreicheren Böden des Basaltes ein „Typischer Perlgras-Buchenwald“ ausbilden.

Folgende Gehölze wären bestandsbildend bzw. zumindest locker beigemischt:

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.

### 14.1.5 Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind Teil eines ehemaligen Betriebsgeländes des Sägewerks und weichen daher von der traditionellen für das Gebiet typischen Grünlandnutzung ab. Die ehemalige gewerbliche Nutzung war durch die fortgeschrittene sukzessive Wiederbegrünung und den Brachecharakter der Flächen geprägt.

Im Rahmen der Begehungen in 2016 ergab sich für die westliche, unbebaute Teilfläche des Plangebietes der Eindruck einer verbrachten Wiese (überständiges Altgras mit üppiger Streuauflage) bis hin zu einer dichten Brombeersukzession. Insbesondere die dichte Brombeersukzession diente in den letzten Jahren zunehmend zumindest als Ruheraum für Wildschweine, wodurch es in dem angrenzenden Siedlungsbereich zu Schäden und Konflikten kam. Hierdurch veranlasst wurde im Januar 2017 ein flächiges Mulchen durchgeführt, bei dem auch zahlreicher Unrat (Hausmüll, Metallgegenstände, Autoteile etc.) von der Fläche gesammelt wurde.

Für den Arten- und Biotopschutz sind die Eingriffswirkungen aufgrund des beschriebenen Strukturen der Freiflächen als „mittel“ zu bezeichnen. Inwieweit durch die Beanspruchung des Geländes artenschutzrechtliche betroffen werden, wurde im Rahmen eines „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ untersucht. Die entsprechende Untersuchung erfolgte durch das Büro TNL Umweltplanung (TNL Umweltplanung, 2017), das Gutachten wird ab den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB als umweltrelevantes Gutachten beigelegt. Nachfolgend werden die wesentlichen Aussagen des Gutachtens zusammengefasst.

#### Fledermäuse

Die Ermittlung der potenziell vorkommenden Fledermausarten im Untersuchungsgebiet erfolgte über eine konservative Potenzialabschätzung anhand der Biotoptypen und Strukturen, sowie anhand von Daten- und Literaturrecherchen (HNLUG 2017) in vorhandenen Unterlagen.

Da die technische Planung für den Gebäudeneubau und die Neugestaltung der Freianlagen sowohl Baumfällungen als auch einen Teilabriss der bestehenden Garagen vorsieht, kann eine Betroffenheit für Fledermäuse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden. Es liegen keine Hinweise auf weitere als die genannten artenschutzrechtlich betrachtungsrelevanten Arten (vgl. Gutsachten) vor bzw. sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumsprüche nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der in den Prüfprotokollen (vereinfachte und ausführliche Prüfungen, siehe Anhang des Gutachtens) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist das Vorhaben für die betrachteten Fledermausarten unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Maßnahmen: Folgende Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen können sich eingriffsmindernd auf die Vorkommen der relevanten Fledermausarten auswirken.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidung der Beeinträchtigung von höhlenbrütender und baumbewohnender Arten: Zur Vermeidung von Individuenverluste ist vor Beginn der Baumaßnahmen in den relevanten Rodungsbereichen eine Begehung zur Ermittlung von Höhlenbauten durchzuführen. Diese Begehung hat aus artenschutzfachlichen Gründen ab dem 1. September zu erfolgen und muss vor der Frostperiode (bis spätestens 31. Oktober) abgeschlossen sein, wodurch sie außerhalb der Brutzeit von Vogelarten

und innerhalb der Zwischenquartierzeit der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten liegt. Alle erfassten Baumhöhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera auf tatsächlichen Besatz hin kontrolliert. Unbesetzte Höhlen werden direkt verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Entnahme der Gehölzbiotope zu vermeiden. Werden bei der Höhlenkontrolle Fledermäuse nachgewiesen, wird das abendliche Verlassen dieser abgewartet und die Höhlen werden unmittelbar danach verschlossen. Durch den gewählten Kontrollzeitraum, innerhalb der Zwischenquartierzeit sowie vor der Frostperiode, wird gewährleistet, dass vorgefundene Fledermausarten noch ausweichen können und keine relevanten Beeinträchtigungen für diese entstehen. Durch diese Maßnahme wird weiterhin sichergestellt, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Tiere befinden, die dort ihre Zwischen- oder Winterquartiere haben. Die Gehölzentnahme kann nach erfolgreichem Abschluss der Kontrollen, also frühestens ab Mitte September, erfolgen und muss bis spätestens 1. März abgeschlossen sein.

Ökokonto der Stadt Hungen: Der potenzielle Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestädten wird vorsorglich über das Ökokonto der Stadt Hungen ausgeglichen. Durch die dauerhafte Stilllegung von hiebreifen Altbuchen- und Alteichenbeständen erfolgt hier eine Aufwertung von ausgewählten Waldbereichen. Der Erhalt und die Förderung des liegenden und stehenden Totholzes aller Stärken und Altersklassen werden angestrebt. Die im Waldgebiet vorhandenen Horstbäume werden hierdurch gesichert und den Greifvögeln als Brutplatz angeboten. In den ausgewählten Waldgebieten wird ein natürlicher Sukzessionsprozess angestrebt. Eine weitere starke Zunahme an Habitat- und Höhlenbäumen ist zu erwarten, welche auch den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestädten dienen können.

Anmerkung: Aufgrund des hohen Entscheidungsdruckes zur Räumung des Baufeldes (Rodung der Bäume) erfolgte im Februar 2018 durch das Büro TNL Umweltplanung (TNL Umweltplanung, 2018) die Kontrolle der Baumhöhlen hinsichtlich eines möglichen Besatzes durch Fledermäuse. Im Rahmen dieser Kontrolle wurden keine Fledermäuse festgestellt. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen die Genehmigung zur Fällung der Bäume (TNL Umweltplanung, 2018).

### Vögel

Die Erhebung der Avifauna im Untersuchungsgebiet erfolgte auch hier über eine konservative Potenzialabschätzung anhand der Biotopausstattung und ergänzenden Daten- und Literaturrecherchen (HGON 2010) in vorhandenen Unterlagen.

Da es sich im vorliegenden Fall um kein essentielles Nahrungshabitat von potenziell vorkommenden Nahrungsgästen handelt und Gastvögel wie auch Rastvögel zudem von keinem Wirkfaktor betroffen sind, wurden diese von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen und ferner nur die Brutvögel untersucht. Insgesamt konnten 34 potenzielle Brutvogelarten ermittelt werden.

Nach Analyse und Abschätzung der möglichen Konflikte können für alle Brutvogelarten somit vorhabensbedingte Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Für 26 der 34 potenziell zu erwartenden Arten im Untersuchungsgebiet kann eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form vorgenommen werden, da sie als weit verbreitet, häufig und ungefährdet zu gelten. Für die übrigen acht Brutvogelarten (Bluthänfling, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Haussperling, Klappergrasmücke, Stieglitz und Türkentaube) wird eine ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der in den Prüfprotokollen (vereinfachte und ausführliche Prüfungen, siehe Anhang des Gutachtens) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist das Vorhaben für die betrachteten Brutvogelarten unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Maßnahmen: Folgende Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen können sich eingriffsmindernd auf die Vorkommen der relevanten Brutvögel auswirken.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme: Im gesamten UR dürfen Gehölze (Bäume, Hecken, Büsche) nicht innerhalb der Fortpflanzungsperiode von Brutvögeln zwischen dem 1. März und dem 30. September (gesetzl. Gehölzschonzeit) durchgeführt werden. Derartige Arbeiten müssen demnach im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuenbezogene Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (für nistende Brutvögel in Gehölzen einschl. deren Gelege und Jungvögel) ausgeschlossen sowie vorsorglich auch der Verbotstatbestand § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während der Brut- und Aufzuchtzeit [an der Fortpflanzungsstätte] ebenfalls verneint werden.

Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten: Die Abrissarbeiten der beiden Gebäude im UR dürfen nicht innerhalb der Fortpflanzungsperiode von Brutvögeln zwischen dem 1. März und dem 30. September (gesetzl. Gehölzschonzeit) durchgeführt werden. Derartige Arbeiten müssen demnach im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Mit der Durchführung dieser Maßnahme kann der individuenbezogene Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (für nistende Brutvögel an Gebäuden einschl. deren Gelege und Jungvögel) ausgeschlossen sowie vorsorglich der Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während der Brut- und Aufzuchtzeit [an der Fortpflanzungsstätte] ebenfalls verneint werden.

Vermeidung der Beeinträchtigung höhlenbrütender und baumbewohnender Arten: Zur Vermeidung von Individuenverluste ist vor Beginn der Baumaßnahmen in den relevanten Rodungsbereichen eine Begehung zur Ermittlung von Höhlenbäumen durchzuführen. Diese Begehung hat aus artenschutzfachlichen Gründen ab dem 1. September zu erfolgen und muss vor der Frostperiode (bis spätestens 31. Oktober) abgeschlossen sein, wodurch sie außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und innerhalb der Zwischenquartierzeit der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten liegt. Alle erfassten Baumhöhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera auf tatsächlichen Besatz hin kontrolliert. Unbesetzte Höhlen werden direkt verschlossen, um eine Besiedlung bis zur Entnahme der Gehölzbiotope zu vermeiden. Werden bei der Höhlenkontrolle Fledermäuse nachgewiesen, wird das abendliche Verlassen dieser abgewartet und die Höhlen werden unmittelbar danach verschlossen. Durch den gewählten Kontrollzeitraum, innerhalb der Zwischenquartierzeit und außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie vor der Frostperiode, wird gewährleistet, dass vorgefundene Fledermaus- und Vogelarten noch ausweichen können und keine relevanten Beeinträchtigungen für diese entstehen. Durch diese Maßnahme wird weiterhin sichergestellt, dass sich in den zu fällenden Bäumen keine Tiere befinden, die dort ihre Zwischen- oder Winterquartiere haben. Die Gehölzentnahme kann nach erfolgreichem Abschluss der Kontrollen, also frühestens ab Mitte September, erfolgen und muss bis spätestens 1. März abgeschlossen sein.

Infolge der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass alle zu betrachtenden Brutvogelarten mittelfristig im günstigen bzw. aktuellen Erhaltungszustand verbleiben und es zu keinen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Anmerkung: Aufgrund des hohen Entscheidungsdruckes zur Räumung des Baufeldes (Rodung der Bäume) erfolgte im Februar 2018 durch das Büro TNL Umweltplanung (TNL Umweltplanung, 2018) die Kontrolle der Baumhöhlen. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse erfolgte durch die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen die Genehmigung zur Fällung der Bäume (TNL Umweltplanung, 2018).

### Reptilien

Nach Analyse und Abschätzung der möglichen Konflikte können für Zauneidechse und Schlingnatter vorhabensbedingte Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden, weshalb für diese Arten eine ausführliche Art-für-Art-Prüfung durchgeführt wurde.

Unter Berücksichtigung der in den Prüfprotokollen (vereinfachte und ausführliche Prüfungen, siehe Anhang des Gutachtens) genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, ist das Vorhaben für die betrachteten Reptilienarten unter allen Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Prüfung als verträglich einzustufen.

Maßnahmen: Folgende Vermeidungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen können sich eingriffsmindernd auf die Vorkommen der relevanten Reptilienarten auswirken.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidung der Beeinträchtigung von Reptilien: Im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar werden die in Anspruch zu nehmenden Flächen ohne ein Befahren der Flächen von Gehölzen freigestellt. Hierbei wird darauf geachtet, dass als Überwinterungshabitat geeignete Strukturen wie Totholz- oder Lesesteinhaufen nicht beschädigt werden. Teile des anfallenden Totholzes werden Bereich der Vergrämungsflächen aufgeschichtet, um die Ausstattung des Lebensraumes vor Ort mit potenziellen Überwinterungsplätzen im räumlichen Zusammenhang zu verbessern.

Krautige Vegetation wird innerhalb der freigestellten Flächen niedrig gehalten. Die Mahd erfolgt ebenfalls händisch sodass gewährleistet wird, dass die Maßnahmen ohne Verletzung der Streuschicht und der oberen Bodenschichten durchgeführt werden. Im Laufe des darauffolgenden März/April sind jegliche Versteckmöglichkeiten (Totholz, Steinhaufen) von der Fläche zu entfernen (ggf. Verbringen in die Vergrämungsflächen) und die Vegetation durch Mahd weiterhin kurz zu halten.

Es ist zu erwarten, dass die Reptilien, die im Frühjahr (Zauneidechse: Anfang (Männchen) /Ende (Weibchen) März; Schlingnatter: Ende März/Anfang April) aus ihrer Winterruhe erwachen, den für sie unattraktiv gestalteten Bereich verlassen und in umliegende Bereiche abwandern.

Um eine Rückwanderung der Tiere in das Baufeld zu unterbinden, werden die Vergrämungsbereiche innerhalb der Aktivitätsphase der beiden Arten (Anfang April bis Ende Oktober) durch Reptilienschutzzäune abgegrenzt.

### 14.1.6 Landschaft

Das Plangebiet wird maßgeblich durch den viergeschossigen Baukörper des ehemaligen Sommerlad-Gebäudes geprägt (s. Abbildung 11). Dieser Baukörper ist insbesondere aus südlichen bis nordwestlichen Blickrichtungen landschafts- und ortbildprägend.

Im Zuge der Bebauung des Geländes soll das Sommerlad-Gebäude komplett zurückgebaut werden, was aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht befürwortet wird.

In Beziehung zu den westlich benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Bereichen, liegt das Plangebiet auf leicht erhöhtem Geländeniveau, weist dabei aber kein sichtbares Gefälle oder eine besondere Exponiertheit auf. Der Umgebungscharakter einer sanften Hügellandschaft verhindert weitreichende Sichtbeziehungen.

Die Erholungseignung des eigentlichen Plangebietes ist als „gering“ einzustufen. Eine hohe Bedeutung für die Erholung hat der unmittelbar südlich angrenzende Radweg „Hungen – Laubach“.

Das Baugebiet wird im Süden und Westen den neuen Ortsrand bilden, aus diesem Grund wird an diesen Außengrenzen eine lockere Gehölzanpflanzung zur äußeren Eingrünung festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass ein weithin sichtbares, städtebaulich nicht integriertes IV-geschossiges Gebäude zurückgebaut wird, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Neubebauung mit einer maximal II-Vollgeschossen städtebaulich vereinbar. Langfristig wird durch die Gestaltung der privaten Grundstücke und die Anlage der randlichen Gehölzflächen eine gute Durch- und Eingrünung des Baugebietes erreicht. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.



Abbildung 11: Sommerlad-Gebäude aus südlicher Blickrichtung

### 14.1.7 Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen (s. Abbildung 12). Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind die nordöstlich und südlichen gelegenen Teilflächen des FFH-Gebietes „Basalthügel des Vogelsberges in Randbereich zur Wetterau“ (Nr. 5519-305), mit jeweils einem Abstand von ca. 1,5 km zum Baugebiet. Mit einem Abstand von ca. 2,0 km befindet sich westlich des Baugebietes das FFH-Gebiet „Wälder und Flachwasserteich östlich Lich“ (Nr. 5419-303) sowie östlich das FFH-Gebiet „Laubacher Wald“ (Nr. 5420-304).



Abbildung 12: Lage zu den FFH-Gebieten (HMUKLV, 2018)

### 14.1.8 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen (s. Abbildung 13). Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG „Am Wallenberg bei Villingen“ ca. 1,5 km südlich des Plangebietes und das NSG „Lohhügel bei Ruppertsburg“ ca. 1,5 km nordöstlich des Plangebietes.

Das „Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ liegt südlich des Plangebietes mit einem geringsten Abstand von ca. 0,7 km (s. Abbildung 14).

Das „Vogelschutzgebiet „Vogelsberg“ umschließt die Ortslage Villingen sowohl im Osten, Süden und Westen. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 500 m in westliche Richtung (s. Abbildung 15).

Hinsichtlich der Lage innerhalb festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete wird auf Kapitel 6 verwiesen.



Abbildung 13: Lage zu Naturschutzgebieten (HMUKLV, 2018)



Abbildung 14: Lage zu Landschaftsschutzgebieten (HMUKLV, 2018)

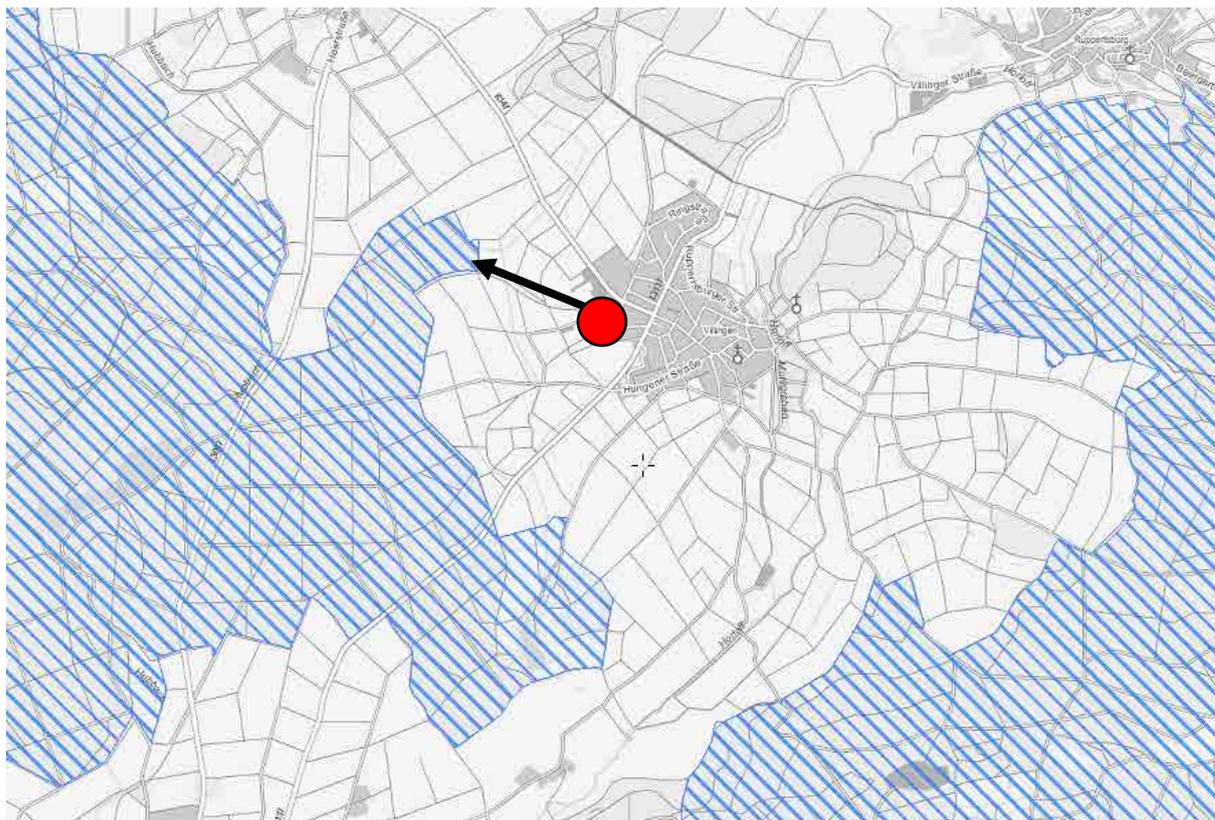


Abbildung 15: Lage zu Vogelschutzgebieten (HMUKLV, 2018)

#### 14.1.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Der Mensch stellt auf Grund seiner Anforderungen an die sog. Daseinsgrundfunktionen - insbesondere wohnen, sich erholen - Nutzungsansprüche an den von ihm besiedelten Raum. Im vorliegenden Schutzgutkapitel werden die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen sowie Erschütterungen betrachtet.

Da im Plangebiet derzeit keine Nutzungen stattfinden, die Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen erzeugen können, sind relevante Störungen auf die menschliche Gesundheit auszuschließen.

Das Plangebiet hat derzeit für das Schutzgut Mensch keine maßgebliche Bedeutung. Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für die Erholung des Menschen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Rad- und Wanderwegeverbindung ist der unmittelbar südlich angrenzende Radweg als Verbindungsfunktion bzw. für die sportorientierte Erholungsnutzung von Bedeutung.

Derzeit gehen infolge unbefugten Zutritts zum mehrgeschossigen Gebäude Gefahren für die Bevölkerung aus.

Aus den angrenzenden Siedlungsgebieten mit Mischbebauung und nicht störender gewerblicher Nutzung sowie der gering frequentierten Kreisstraße resultiert nur eine geringe Vorbelastung.

Durch die geplante Wohnbebauung wird es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich Mensch und Erholung kommen.

#### **14.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Kulturgüter vorhanden. Sachgüter bestehen u.a. durch die vorhandenen baulichen Anlagen, deren Rückbau beabsichtigt ist.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Kulturdenkmal im Bereich der Bahnhofstraße 60.

#### **14.1.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Stadt Hungen mit dem Umland gehört nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

### **14.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

In der Sache geht es um die zu erwartenden Folgen bei Unterbleiben der Planung einerseits und bei Durchführung der Planung andererseits. Bei Unterbleiben der Planung ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der Rechtslage aufgrund der im Planungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen ergibt.

Innerhalb des östlichen Teilbereiches des Plangebietes bestehen zwei baulich marode Gebäude, der westliche Teilbereich lag brach. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein langjähriger Zerfall der Gebäude zu erwarten, im westlichen Teilbereich würde sich aufgrund der fehlenden Nutzung und Pflege eine natürliche Sukzession einstellen. Insbesondere durch den Zerfall der Gebäude im Ortsbereich würde das Ortsbild weiterhin nachhaltig beeinträchtigt.

Bei Durchführung der Planung wird der Rückbau des alten Gebäudebestandes vorgesehen, der Rückbau soll durch den Verkauf von Baugrundstücken refinanziert werden. Im Rahmen der Bebauung und Erschließung kommt es zur Versiegelung von bisher zumindest in Teilbereichen unversiegelten Flächen. Besonders hochwertige bzw. zwingend zu erhaltende Lebensräume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu prognostizieren sind.

#### **14.2.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten**

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes, dem Abriss der beiden Bestandsgebäude sowie der anschließenden Bebauung des Geländes, sind die üblichen Lärm- und Staubimmissionen zu erwarten. Durch entsprechende bauaufsichtliche Bestimmungen insbesondere beim Abriss der Gebäude werden die Belastungen auf das unumgängliche Mindestmaß reduziert. In der Regel handelt es sich jedoch um übliche baubedingte Auswirkungen die von der Nachbarschaft zu dulden sind.

#### **14.2.2 Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen**

Mit Ausnahme der Überbauung bisher überwiegend brachliegender ehemals gewerblich genutzter Flächen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen zu erwarten.

#### **14.2.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Durch die Bebauung kommt es zu den üblichen Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr etc.) sowie zu Abfällen und Abwässern. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um Wirkungsverlagerungen, da diese Belastungen durch die potentiellen Nutzer auch gegenwärtig lediglich an anderer Stelle vorhanden sind. Im Rahmen der Bebauung ist davon auszugehen, dass die Gebäude zumindest nach dem Stand der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der Dämmung ausgestattet werden.

#### **14.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist über die kommunalen Entwässerungsanlagen der Kläranlage zuzuführen. Die Kläranlage ist geeignet und ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß behandeln bzw. reinigen zu können. Das Niederschlagswasser wird im Baugebiet zunächst zurückgehalten und gedrosselt dem Vorflutgraben zugeleitet.

Mit dem Wohngebiet sind zukünftig zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung im Bereich der Stadt Hungen erfolgt getrennt nach Biomüll, Wertstoff- und Restmüll. Bei diesen Abfällen handelt es sich lediglich um Wirkungsverlagerungen, da diese Abfälle ansonsten an anderer Stelle anfallen.

#### **14.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Mit der Nutzung des Wohngebietes entstehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch Lärm.

Weiterhin sind keine besonderen Risiken bezogen auf Störfälle, Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Es werden keine problematischen Stoffe und Technologien verwendet.

Wohngebiete weisen keine besondere Anfälligkeit für Störfälle im Sinne der Störfall-Verordnung auf. Im Umfeld liegen zudem keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe gemäß EU Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III Richtlinie) lagern oder Verwendung finden.

#### **14.2.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### **14.2.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden bzw. Südwesten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird bei dem ebenen Gelände und vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, so dass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aus gleichem Grund wurde auch die Zulässigkeit von Dachformen und Dachneigungen relativ weit gefasst.

Im Übrigen kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

#### **14.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus Tabelle 5 geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter miteinander verknüpft sein können. So stellen beispielsweise Pflanzen für das Schutzgut Mensch und Tier u. a. eine Nahrungsgrundlage dar, dem Schutzgut Landschaft können sie hingegen als Strukturelemente dienen.

In der Umweltprüfung sind, wie in den voranstehenden Kapiteln erfolgt, die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu bewerten und darzustellen. Die Auswirkungen der in Tabelle 5 beschriebenen Wechselwirkungen sind dabei in diesen Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits berücksichtigt und bewertet worden.

Im Plangebiet sind solche Wechselwirkungen insbesondere für das Schutzgut Wasser festzustellen. So führt die Überbauung von Böden zu einem Verlust an Funktionen, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Infolge der Versiegelung des Bodens erhöht sich somit der Oberflächenwasserabfluss und die Grundwasserneubildung wird verringert.

Aufgrund der mäßigen Flächenbeanspruchung und Rückhaltung des Oberflächenwassers (Anlage eines Versickerungsteiches) können die Umweltfolgen dieser Wechselwirkung als „gering“ beurteilt werden. Auch für die weiteren Schutzgüter ist durch die möglichen, sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen mit keinen zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen, die nicht bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt wurden.

	Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Luft	Klima	Landschaft
Tiere	Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Konkurrenz, Minimalareal, Populationsdynamik, Nahrungskette	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Düngung, Bodenbildung, (Bodenfauna)	Nutzung Stoffein- u.-aus-trag (N, CO <sub>2</sub> ,...)	Nutzung, Stoffe in- u. -aus-trag (O <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> ,...)	Beeinflussung durch CO <sub>2</sub> Produktion etc. Atmosphärenbildung (zus. mit Pflanzen)	Gestaltende Elemente
Pflanzen	Schutz, Ernährung, Erholung, Naturerlebnis	Nahrungsgrundlage, O <sub>2</sub> –Produktion, Lebensraum, Schutz	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften, Schutz	Durchwurzelung, Erosionsschutz, Nährstoffentzug, Schadstoffentzug, Bodenbildung	Nutzung Stoffein- u. -aus-trag (O <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> ,...) Reinigung Regulation Wasserhaushalt	Nutzung, Stoffein- u. -aus-trag (O <sub>2</sub> , CO <sub>2</sub> ,...), Reinigung	Klimabildung, Beeinflussung durch O <sub>2</sub> – Produktion, CO <sub>2</sub> – Aufnahme, Atmosphärenbildung (zus. mit Tieren)	Strukturelemente, Topographie, Höhen
Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotential, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung	Lebensraum	Lebensraum, Nährstoffversorgung, Schadstoffquelle	trockene Deposition, Bodeneintrag	Stoffeintrag Trübung Sedimentbildung Filtration von Schadstoffen	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Strukturelemente
Wasser	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Lebensgrundlage, Lebensraum	Stoffverlagerung, nasse Deposition, Beeinflussung der Bodenart und der Bodenstruktur	Regen Stoffeintrag	Aerosole, Luftfeuchtigkeit	Lokalklima, Wolken, Nebel etc.	Strukturelemente
Luft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, Atemluft	Lebensgrundlage, z. T. Bestäubung	Bodenluft, Bodenklima, Erosion, Stoffeintrag	Belüftung trockene Deposition (Trägermedium)	chem. Reaktionen von Schadstoffen, Durchmischung, O <sub>2</sub> - Ausgleich	Lokal- u. Kleinklima	Luftqualität, Erholungseignung
Klima	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wohlbefinden, Umfeldbedingungen	Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen	Bodenklima, Bodenentwicklung	Gewässertemperatur	Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschiedener Klimazonen (Stadt, Land)	Element der gesamt-ästhetischen Wirkung
Land-schaft	Ästhetisches Empfinden, Erholungseignung, Wohlbefinden	Lebensraumstruktur	Lebensraumstruktur	ggf. Erosionsschutz	Gewässerverlauf Wasserscheiden	Strömungsverlauf	Klimabildung, Reinluftbildung, Kaltluftströmung	Naturlandschaft vs. Stadt-/ Kulturlandschaft

Tabelle 5: Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern des UVP-Gesetzes

### 14.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### 14.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder ausgeglichen werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können nach derzeitigem Wissenstand ausgeschlossen werden. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen und Regelungen getroffen:

#### Grundflächenzahl

Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ 0,4, hierdurch wird innerhalb des Baugebietes zwar ein höherer Versiegelungsgrad erreicht, allerdings können durch diese Festsetzungen auch kleinere erschwingliche Grundstücke optimal baulich ausgenutzt werden.

#### Vollgeschoss

Es erfolgt die Festsetzung einer maximal II-geschossigen Bebauung. Gegenüber der bestehenden IV-geschossigen Bebauung wird nunmehr eine ortstypische maximal II-geschossige Bebauung festgesetzt.

#### Niederschlagswasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen, die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in westliche Richtung in einen Regenrückhaltebecken – von hier erfolgt eine gedrosselte Abflussverzögerung in das angrenzende Grabensystem.

#### Versiegelung

Für die Befestigung von Zuwegungen und Zufahrten sind dauerhaft wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Ökoporenpflaster, großfugiges Pflaster, Rasengitterstein oder ähnliche Materialien zu verwenden.

Unter dem Begriff der Bodenversiegelung werden alle Formen einer nicht natürlichen Bodenabdeckung zusammengefasst. Trotz gesetzlichem Anspruch zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, ist es für besonders stark frequentierte Bereiche wie z. B. für Plätze und Straßen dennoch wichtig eine geeignete und zweckmäßige Befestigung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt ist es jedoch ein Unterschied, ob die Flächen voll- oder teilversiegelt werden. So unterbindet eine Asphaltdecke (Vollversiegelung) beispielsweise nahezu vollständig eine Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser, während z. B. eine gepflasterte Fläche (Teilversiegelung) zumindest noch ein gewisses Maß an Austauschvorgängen zwischen Erdreich und Atmosphäre gestattet.

Aus genannten Gründen wird es für erforderlich erachtet, die Vollversiegelung auf das Mindestmaß zu reduzieren und an geeigneten Bereichen auf eine Versiegelung zu verzichten bzw. nur eine Teilversiegelung zu gestatten.

#### Gehölzpflanzungen

Im Baugebiet werden diverse Gehölzpflanzungen festgesetzt, diese dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

### Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Auf die Möglichkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien wird hingewiesen. Nicht besonders aufgeführt werden Maßnahmen, die im Rahmen der Baueingabe durch andere Verordnungen zu berücksichtigen sind, wie z. B. Maßnahmen zur Einhaltung der Energieeinsparverordnung.

Die Umweltauswirkungen infolge des Eingriffs in den Bodenhaushalt werden in Kapitel 15 beschrieben.

## **14.4 In Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Wie in Kapitel 4 bereits dargestellt, verfügt die Stadt Hungen in Villingen derzeit über die rechtskräftigen Bebauungspläne „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“ sowie „Im Hintersten Hellberg“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Die Hellbergswiesen, 1. Änderung“ bestehen ca. 25 Bauplätze für die Wohnbebauung sowie weitere Grundstücke für eine Ausnutzung als „Dorfgebiet“. Eine Umsetzung dieses Bebauungsplanes aus 2002 ist jedoch nicht mehr beabsichtigt.

Im Bereich des Wohngebietes „Im Hintersten Hellberg“ bestehen noch vier Bauplätze für die, vermutlich aufgrund der ungünstigen städtebaulichen Lage, keine Nachfrage besteht. Derzeit prüft die Stadt Hungen, ob sie hier ggf. planerisch tätig wird um somit den Interessentenkreis zu erweitern.

Hinsichtlich sonstiger Innenbereichspotentiale kann auf die kompakte Ortslage von Villingen hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes (s. Abbildung 16) ersichtlich wird. Die Siedlungsentwicklung hat in den vergangenen Jahrzehnten nach Norden und Westen stattgefunden. Die letzte Baugebietsentwicklung war das bereits o.a. Baugebiet „Im Hintersten Hellberg“.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage sieht sich die Stadt Hungen veranlasst ein neues Baugebietes für überwiegend Wohnzwecke auszuweisen.

Die Standortentscheidung für den Bereich „Die Herrenbeune“ ist letztlich städtebaulich begründet, da keine geeigneten Innenbereichspotentiale vorhanden sind. Neben den freien Bauplätzen im Baugebiet „Die Hellbergswiesen“ sind in den Baugebietes im Norden von Villingen zwar etwa fünf Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch ausnahmslos im Privatbesitz, sodass die Stadt Hungen hierauf keinen Zugriff hat. Sonstige Verdichtungspotentialen bestehen in der Ortslage nicht.

Aus genannten Gründen muss die Baugebietsausweisung an der Ortsrandlage erfolgen. Aufgrund der Vornutzung, der bestehenden ortstypischen Bebauung und der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit im Bereich „Die Herrenbeune“, hat sich dieser Bereich als vorzugswürdig gegenüber anderen Standorten an der Ortsrandlage erwiesen.

Mit einer Fläche von ca. 1,5 ha weist das Plangebiet eine Größe auf, welche die Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 18-20 Bauplätzen ermöglicht. Mit der Neuausweisung eines Wohngebietes kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des nach Hungen zweitgrößten Stadtteils der Stadt Hungen gedeckt werden.

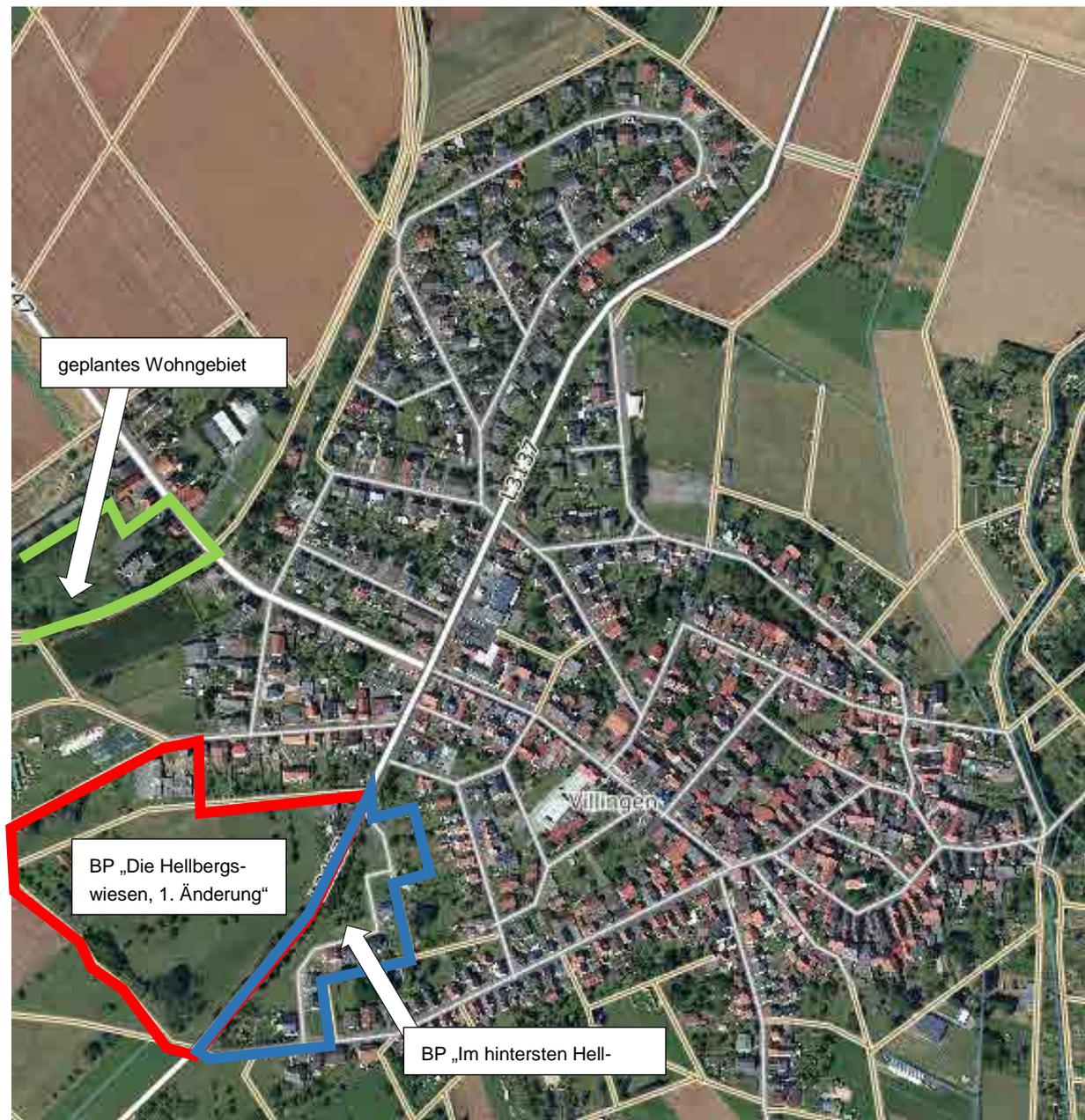


Abbildung 16: Luftbild der Gesamtortslage von Villingen (eigene Darstellung auf der Basis von: <http://geoportal.hessen.de>)

**14.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## **15 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

### **15.1 Bilanzierung der Eingriffe und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Bemessung des Ausgleichsbedarfs wird die Hessische Kompensationsverordnung – KV 2005 vom 01.09.2005 herangezogen. Das Bauvorhaben wird durch einen Investor realisiert, aus diesem Grund wird auf eine getrennte Bilanzierung für die Herstellung der Verkehrsflächen bzw. für die Bebauung verzichtet. Die Berechnungstabelle ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 87.141 Biotopwertpunkten.

Der Ausgleich der Biotopwertpunkte wird durch die Zuordnung einer entsprechenden Zahl von Ökopunkten aus vorgezogenen Ersatzmaßnahmen „Oberer Knappensee“ ausgeglichen. Die entsprechende Regelung und Zuordnung erfolgt unmittelbar im Bebauungsplan.

## **16 Zusätzliche Angaben**

### **16.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) auf die Umwelt**

Seit in Kraft treten des EAG Bau am 20.7.2004 sind die Gemeinden verpflichtet, die „erheblichen“ Umweltauswirkungen (vgl. § 4c BauGB), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss sich die planaufstellende Gemeinde mit der Frage befassen, welche Maßnahmen zur Überwachung geeignet und zweckmäßig sind. Das Gesetz fordert ausdrücklich, dass hierzu im Umweltbericht entsprechende Angaben zu machen sind.

Entsprechende Datengrundlagen ergeben sich aus eigenen Untersuchungen während der Planaufstellung, durch die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Nach den bisherigen Untersuchungen ergeben sich bei dem Plangebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen; es werden keine der im Gesetz aufgeführten Schutzgüter „erheblich beeinträchtigt“ und dies ist auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die weniger erheblichen Umweltauswirkungen beabsichtigt die Stadt Hungen wie folgt zu überwachen:

Tabelle 6: Maßnahmen des Monitorings

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen bereits beim plangegebenen Zustand	Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Maßnahmen zur Überwachung	Monitoring / Zeitpunkt und Abfolge
<b>Boden</b>	Verlust von belebtem Boden durch Versiegelung.	Begrenzung der Grundflächenzahl bei angepasster Geschossflächenzahl zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages	Spontane Überprüfung während der Bauarbeiten sowie Überprüfung nach Durchführung der kompletten Baumaßnahme. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
<b>Wasser</b>	Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses. Geringfügige Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung.	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich sämtlicher Stellplätze und Zufahrten. Rückhaltung des Niederschlagwassers durch Anlage von Versickerungsmulden und Zisternen.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Verwendung des Einbaus der vorgesehenen Materialien.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
<b>Klima/ Luft</b>	Geringfügiger Verlust und Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft.	Anpflanzung von Gehölzen	Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Verlust von Ackerland.	Pflanzung von heimischen Gehölzen zur inneren Durchgrünung des Gebietes.	Überprüfung der Angaben des Bauantrages. Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.	Spätestens zwei Jahre nach Herstellung der Hauptbaukörper. Im Anschluss spontane unregelmäßige Kontrollen.
<b>Sachgüter/ Bodendenkmäler</b>	keine	-	-	-
<b>Mensch</b>	Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den zusätzlichen Anliegerverkehr.	Beachtung der zulässigen Nutzungen	-	-

Bei dem Monitoring-Konzept wurden die behördlichen Überwachungsaufgaben nach Immissionschutzrecht, Wasserrecht, Bodenschutzrecht, Denkmalrecht und sonstigen Überwachungsstrukturen in zentralen Bereichen des Umweltschutzes nicht berücksichtigt.

Sollten sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebietes oder durch Hinweise der Behörden nach Abschluss des Verfahrens (§ 4 Abs. 3 BauGB) unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wird die Stadt Hungen prüfen, ob sie erneut planerisch tätig werden muss.

## **16.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Gemäß § 2a BauGB muss, bis auf wenige Ausnahmen, jedem Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht beigelegt werden. Die Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt nachvollziehbar darzustellen und so die Vermeidung bzw. Verringerung von Beeinträchtigungen sowie die Abwägung aller gemäß § 1 BauGB zu berücksichtigenden Belange zu ermöglichen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes im Flächennutzungsplan bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.06.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 „Die Herrenbeune“ im Stadtteil Villingen beschlossen. Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage Villingens. Das Baugebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,7 ha.

Im BodenViewer Hessen ist das Plangebiet aufgrund der früheren gewerblichen und sonstigen Nutzungen nicht erfasst: Aufgrund der durchgeführten Baugrunduntersuchung sowie der historischen Nutzungsrecherche kann davon ausgegangen werden, dass keine natürlichen Bodenprofile vorhanden sind und keine maßgeblichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt zu erwarten sind.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein oberirdisches Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche. Das Plangebiet befindet sich in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet und in einem festgesetzten Heilquellenschutzgebiet, gemäß der vorliegenden Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen vom 07.11.2018, kann das Gelände für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen.

Das Plangebiet ist durch die innerhalb des Plangebietes und angrenzenden Nutzungen (Bebauung, Straßen etc.) in wichtigen Klimafunktionen mäßig vorbelastet. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, hier ist infolge der Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken, mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Die bereits durchgeführte Rodung der Gehölze wurde naturschutzfachlich begleitet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Rahmen der weiteren Baumaßnahmen wird grundsätzlich auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes und dessen Umgebung ist durch das im Geltungsbereich bestehende vierstöckige Geschäfts- und Bürogebäude maßgeblich geprägt. Dieses Gebäude wird zurückgebaut und anschließend auf dem Gesamtareal durch eine max. zweigeschossige Bebauung ersetzt. Im Allgemeinen sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung können weiterhin die möglichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zumindest abmildern.

Da die vorliegende Planung außerhalb von Natura-2000-Gebieten stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete und Vogelschutzgebiete gegeben.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die menschliche Erholung, daher ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Aspekt Erholung. Mit Ausnahme der bestehenden Gebäuden werden durch die Planung keine Kultur oder sonstige Sachgüter maßgeblich betroffen.

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass der betreffende Bereich zukünftig wie zuvor verunkrautet und verbuscht; die bestehenden ungenutzten Gebäude werden zunehmend verfallen, in diesem Fall müsste die Stadt Hungen die erforderlichen Wohnbauflächen an anderer Stelle ausweisen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Standort nach Abwägung aller zu berücksichtigender Belange im Vergleich zu anderen Standorten vorzugswürdig. Für die Planung spricht die gute verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes und insbesondere die anthropogene Vorbelastung des Geländes.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der Biotopwert nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2005) ermittelt und beträgt 87.141 Biotopwertpunkte (Ökopunkte). Die Kompensation erfolgt durch Verwendung von Ökopunkten aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme „Oberer Knappensee“.

Im Rahmen des Monitorings kann die Stadt Hungen im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### **16.3 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltene n Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

BARTOSCHEK, A. (07. 02 2017). Bahntrassenradln - Details. Von [http://www.bahntrassenradeln.de/details/he2\\_07.htm](http://www.bahntrassenradeln.de/details/he2_07.htm) abgerufen

BGM Baugrundberatung. (2017, 2018). Baugrundgutachten und abfalltechnischer Prüfbericht, unveröffentlicht. Hungen.

BOHN, U. (1996). Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland - Potentielle natürliche Vegetation, Blatt CC 5518 Fulda M 1:200.000, 2. erweiterte Auflage. Bonn-Bad Godesberg.

Hess. Landesamt f. Bodenforschung. (1993). Geologische Karte von Hessen M 1:25.000 - Blatt 5519 Hungen, faksimilierter Nachdruck der 1. Auflage erschienen 1921. Wiesbaden.

- HLUG. (23. 11 2015). Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie; BodenViewer Hessen. Von <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm> abgerufen
- HMLULF 1979. (kein Datum). Der Hessische Minister für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten. Standortkarte von Hessen - Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung. Wiesbaden.
- HMUKLV. (16. 07 2018). Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV). Von Schutzgebiete: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default> abgerufen
- HYDRODATA . (2018). Gutachten: Historische Erkundung "Die Herrenbeune" Bahnhofstraße 58 und 60 in 35410 Hungen. Oberursel.
- KLAUSING, O. (1988). Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67. Wiesbaden.
- PLANUNGSBÜRO FISCHER. (2000). Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2.05 "Die Herrenbeune" im Stadtteil Villingen . Linden.
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN. (28.02.2011). Regionalplan Mittelhessen. Gießen.
- TNL Umweltplanung. (10 2017). Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Hungen.
- TNL Umweltplanung. (Februar 2018). Ergebnisbericht der Baumhöhlenkontrolle zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes "Die Herrenbeune". Hungen.

## 17 Anhang

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
FISt	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung
HWG	Hessisches Wassergesetz
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
VBG	Vorbehaltsgebiet
VRG	Vorranggebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

## Anlagen

- Anlage 1 – Gehölzliste
- Anlage 2 – Biotopwertbilanzierung
- Anlage 3 – Bestandsplan
- Anlage 4 – Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung

## Anlage 1

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

### Bäume

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

### Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis* Hybriden)

### Obstgehölze

#### Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitroneapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

#### Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

#### Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger, Königskirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

#### Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

#### sowie

Walnuss

Speierling

## Anlage 2

Biotopwertbilanzierung							
Bezeichnung der Maßnahme:		Biotopwertermittlung zum Bebauungsplan Nr. 2.05 "Die Herrenbeune", Stadtteil Villingen, Stadt Hungen				Biotopwertverfahren gem. der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft	
Blatt: 1	Kreis-Nr.:	Maßnahmennr.:					
Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) je Biotop-/Nutzungstyp			Biotopwert		Bemerkung
		vorher	naher	DIFFERENZ	Spalte 2 * Spalte 3	Spalte 2 * Spalte 4	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4		Spalte 5	Spalte 6	
05.342	22	0	400	400	0	8800	Neuanlage eines zumindest temporär wasserführenden Wasserrückhalte- und versickerungsteiches, abzgl. 5 Punkte weil nur temporärwasserführend (Kleinspeicher, Teiche)
10.510	3	1720	0	-1720	5160	0	versiegelte Flächen - Asphalt, Pflaster
10.510	3	0	1896	1896	0	5688	Neuanlage der Erschließungsstraßen - versiegelte Flächen, Asphalt, Pflaster
10.530 n +	6	0	2769	2769	0	16614	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt) und versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (resultiert aus zulässiger Überschreitung der GRZ für Zuwegungen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauVNO)
10.710	3	634	0	-634	1902	0	versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster)
10.710	3	0	5538	5538	0	16614	Maximale Neubebauung gemäß der GRZ 0,4
11.221	14	9507	0	-9507	133098	0	Arten- und strukturarme Hausgärten, strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend
11221 + 11.222	17	0	1081	1081	0	18377	Neuanlage der Grünfläche im Umfeld des Rückhalte- und Versickerungsteiches (Biotopwert interpoliert zw. 11221 u. 11222)
11.222	17	0	5538	5538	0	94146	mäßig arten- und strukturreiche Hausgärten - Bereiche mit mäßigem Laub- und Obstgehölzbestand (Biotopwert interpoliert zw. 11221 u. 11222)
11.222	20	5361	0	-5361	107220	0	Arten- und strukturreiche Hausgärten - Bereiche mit hohem Laub- und Obstgehölzbestand - abzgl. 5 Pkt. aufgrund ehem gewerblicher Nutzung des Geländes (Sägewerk)
		<b>17222</b>	<b>17222</b>		<b>247380</b>	<b>160239</b>	
inkl. überschirmte Fläche durch Bäume		<b>17222</b>	<b>17222</b>		Biotopwertdifferenz:	<b>+ 87.141</b>	
					Bei Ersatzmaßnahmen:		Bei Ersatzmaßnahmen
							0,35 €/Punkt
	Biologische Baumaßn.:				Sa.		<b>30.499,35 €</b>

# Anlage 3



# Anlage 4

Landkreises Gießen, Der Kreisausschuss, Postfach 11 07 60, 35352 Gießen

## Per Empfangsbestätigung

Magistrat der  
Stadt Hungen  
Kaiserstr. 7  
35410 Hungen

Abteilung: Wasser- u. Bodenschutz  
Name: Frau Brück  
Zimmer: E 127  
Gebäude: Riversplatz 1- 9  
Telefon: 0641 / 93901226  
Fax: 0641 / 93901239  
E-Mail: Simone.Brueck@lkgi.de  
Az.: 73.4-008-W-0011501-5  
Datum: 07.11.2018

**Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995 des Regierungspräsidiums Gießen (Staatsanzeiger 46/1995, S. 3594 ff.);**

**hier: Geplantes Baugebiet „Die Herrenbeune“ am westlichen Ortsrand von Hungen-Villingen (Erschließung, Nutzung als Wohngebiet, Rückbau vorhandene Bebauung, Anlage eines Regenrückhalteteiches)**

**Bezug: Ihr Antrag vom 06.09.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund Ihres o.g. Antrages vom 06.09.2018 ergeht folgende

## **Genehmigung:**

### **I.**

1. Gemäß § 10 Abs. 1 der Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen III, XVI und XVII in Hungen-Inheiden der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG) vom 27.09.1995 des Regierungspräsidiums Gießen (Staatsanzeiger 46/1995, S. 3594 ff.) der wird dem

**Magistrat der Stadt Hungen  
Kaiserstr. 7  
35410 Hungen**

eine Ausnahmegenehmigung von § 6 Nr.11 der o.g. Schutzgebietsverordnung des

...2

- 2 -

Wasserschutzgebietes Inheiden der OVAG für die Umsetzung des Bebauungsplans „Die Herrenbeune“ am westlichen Ortsrand von Villingen, 35410 Hungen (Erschließung, Nutzung als Wohngebiet, Rückbau vorhandene Bebauung, Anlage eines Regenwasserrückhalteteiches) innerhalb der Schutzzone III A, erteilt

Ein Anspruch auf Erteilung weiterer Ausnahmegenehmigungen ergibt sich hieraus nicht.

2. Die Kosten des Verfahrens sind von Ihnen zu tragen

### **II.**

**Die Genehmigung ergeht auf der Grundlage folgender Unterlagen, die Bestandteil dieses Bescheides sind:**

1. Antrag vom 06.09.2018
2. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich „Die Herrenbeune“ im Stadtteil Villingen und Bebauungsplan Nr. 2.05 „Die Herrenbeune2 im Stadtteil Villingen des Planungsbüro Hofmann, Hungen vom
3. Lagepläne
4. Stellungnahme des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 12.09.2018, Az.: 89-0520-562/18 Le

### **III.**

**Die Genehmigung ist an die folgenden Nebenbestimmungen gebunden:**

1. Die Maßnahme ist so durchzuführen, dass während der Baumaßnahme und während der späteren Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können.
2. Die Minderung der Reinigungswirkung der Deckschichten in dem Wasserschutzgebiet darf nur über den für die Baumaßnahme kürzest möglichen Zeitraum erfolgen. Baustoffe müssen so gewählt werden, dass eine schädliche Veränderung des Grundwassers durch die Baustoffe dauerhaft nicht zu besorgen ist
3. Die Bodeneingriffe müssen so gering wie möglich gehalten werden. Erdaufschlüsse sollten innerhalb eines Tages mit bindigem Material wieder verschlossen werden.
4. Bei der Nutzung von Wasser z.B. als Spülung, darf nur Trinkwasser verwendet werden.
5. Durch die geplanten Leitungs- oder Kanaltassen darf es nicht zu einer Dränwirkung bzw. zu einer bevorzugten Wasserwegsamkeit kommen. Hierzu ist grundwassergeringdurchlässiges Material zum Auffüllen der Leitungstrassen zu verbauen. Sollte unter den Leitungen ein Leitungsbett aus Kies, Schotter oder Sand notwendig sein, ist dieses in regelmäßigen Abständen mit Tonsperren zu versehen, damit das Leitungsbett nicht wie eine Dränung wirken kann.
6. Die Arbeiten sollten möglichst in niederschlagsfreien Zeiträumen durchgeführt werden.
7. Die Anlagen müssen so gebaut werden, dass während der Baumaßnahme und während der späteren Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können. Baustoffe müssen so gewählt werden, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers dauerhaft nicht zu besorgen ist.

...3

## Anlage 4

- 3 -

8. Bei den Arbeiten ist darauf zu achten, dass die zum Einsatz kommenden Baumaschinen gegen Tropfverluste sowie auslaufende Kraftstoffe und Öle gesichert sind. Wartungs- und Reparaturarbeiten sowie die Betankung darf nur außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. auf befestigten, hierfür vorgesehenen Flächen erfolgen.
9. Im Falle von Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder sonstigen Ereignissen von denen eine Verunreinigung des Grundwassers ausgehen kann, sind durch die Ausführenden vor Ort sofort und eigenständig geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (z. B. Aufbringung von Bindemittel, Abtrag kontaminierter Erdröche etc.) durchzuführen. Darüber hinaus ist umgehend die Abteilung für Wasser- und Bodenschutz Tel. 0641/8390-1221 unverzüglich zu verständigen zu verständigen. Der Betreiber des Wasserwerkes hat eine verantwortliche Person und einen Vertreter zu benennen die im Bedarfsfall mit allen Kompetenzen für die erforderlichen Sofort-Maßnahmen aus der Sicht des Betreibers ausgestattet sind und die bei entsprechenden Ereignissen auf Ansprache bereitstehen, sofern sie nicht ohnehin ständig vor Ort anwesend sind.
10. Auf der Baustelle ist Ölbinder und ein dichtes Gefäß (Container) für die Aufnahme ölgetränkter Erde und gebrauchter Bindemittel bereit zu halten.
11. Die ausführenden Baufirmen sind von der Lage der geplanten Maßnahme in der Schutzzone III A eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes schriftlich zu informieren. Die Bauarbeiter sind entsprechend einzuweisen.
12. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte über die Kanalisation abgeführt werden. Das auf den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert werden.
13. Erdwärmesonden sind unzulässig.
14. Im Bereich der Boden mit einem erheblichen anthropogenen Einfluss und im Rückbaubereich des alten Gebäudebestandes ist immer mit Schadstoffbelastung der Böden zu rechnen. Sofern Erkenntnisse gewonnen werden, dass anstehender Boden über eine mögliche geogene Belastung hinaus belastet sein könnte, so ist der Boden auf Schadstoffe im Eluat und Feststoff nach LAGA M 20 zu untersuchen. Gegebenenfalls ist unser Fachdienst einzuschalten.
15. Bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist die Wiederverwertung des vor Ort gewonnenen Bodenmaterials dem Einbau von Fremdmaterial vorzuziehen, sofern das Material unbelastet ist, d.h. Z0 nach LAGA M 20 im Eluat und Feststoff bzw. identische geogene Belastungen im Auf- und Abtragsbereich vorliegen.
16. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen und schadlosen Umlagerungsmaßnahme oder dem Einbau von Fremdmaterial ist eine Überwachung durch einen Gutachter empfehlenswert. Dabei sollen die Überprüfung der Schadstoffbelastung, die Auswahl des Bodenmaterials und die Überwachung des ordnungsgemäßen Einbaus durch einen Gutachter übernommen werden.
17. Zum Verfüllen der Leitungsgräben ist möglichst das ausgehobene unbelastete Material wieder zu verwenden.
18. Als Gründungspolster für Bauwerke und Straßen darf nur schadstofffreies Schotter- oder Kiesmaterial aus natürlichen Gewinnungsteilen (kein Bauschutt, kein Recyclingmaterial,

...4

- 4 -

- kein mit Fremdbestandteilen vermischter Boden etc.) verwendet werden. Ein entsprechenden Nachweis ist unserem Fachdienst **vor** Einbau vorzulegen.
19. Der Einbau von Recyclingmaterial für den Untergrundaufbau ist nur dann zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass das eingesetzte Material durchweg der Zuordnungsklasse Z0 nach LAGA M 20 (Eluat und Feststoff) entspricht. Die Nachweise über die Herkunft und/ bzw. über die Schadstofffreiheit des auf- o. eingebrachten Materials (Feststoff und Eluat) sind nach Beendigung der Arbeiten aufzubewahren.
  20. Auf Grund der Lage im TWSG ist eine Konditionierung des Bodens nicht zulässig.
  21. Der erforderliche Arbeitsbereich ist auf das unumgängliche Maß zu begrenzen. Die angrenzenden Flächen mit Mutterboden dürfen nicht durch Baufahrzeuge beschädigt werden. Das Weiteren ist eine Verdichtung oder Beschädigung des Oberbodens außerhalb des Baufeldes durch die Baufahrzeuge verboten.
  22. Bei Errichtung eines Zwischenlagerplatzes für das überschüssige abzufahrende Erdmaterial ist darauf zu achten, dass keine Erde in einen Entwässerungskanal oder in ein Oberflächengewässer abgeschwemmt wird. Nachweise über die fachgerechte Entsorgung des überschüssigen Aushubs sind aufzubewahren und unserem Fachdienst auf Verlangen vorzulegen.
  23. Hinsichtlich der Haftung wegen eventuell schädigender Einwirkungen auf das Grundwasser durch den Bodeneingriff finden die Vorschriften des § 89 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung.
  24. Baubeginn und Fertigstellung der Maßnahme sind dem Fachdienst Wasser – und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen sowie dem Wasserwerk **Inheiden (OVAG) mindestens acht Tage vorher schriftlich anzuzeigen.**
  25. Weitere Auflagen, die zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind, bleiben vorbehalten.
  26. Die sonstigen Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

### Hinweis:

Nach den vorgelegten Unterlagen ist es geplant, das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes über einen Regenrückhaltebehälter gedrosselt über Gräben und Rohrdurchlässe in den Vorfluter „Oberweidgraben“ einzuleiten. Der Teich soll auch gleichzeitig der Versickerung dienen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, wie auch für eine Versickerung ist eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis nach §§ 8, 9 und 57 WHG bei unserem Fachdienst zu beantragen. Die für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche Ausnahmegenehmigung (Verbot gem. § 6 Ziffer 3 der o.g. Verordnung) ist im Rahmen dieses Verfahrens zu beantragen. Da es sich um die Einleitung in ein kleines Gewässer handelt und dabei die Gefahr morphologischer Veränderungen (z.B. Auskolkung, Uferabbrüche, Vertiefungen) nicht auszuschließen sind, ist der Spitzenabfluss auf einen Regelabfluss von ca. 3 l/s zu begrenzen. Die Bemessung des Regenrückhaltevolumens ist nach Arbeitsblatt DWA-A 117 durchzuführen. Dem Einleiterantrag ist außerdem ein Nachweis nach DWA-M 153 beizufügen.

...5

**IV. Begründung:**

Am 06.09.2018 haben Sie die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von § 6 Nr.11 der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 27.09.1995 (Staatsanzeiger 46/1995, S. 3594 ff) für das Wasserschutzgebiet Inheiden der OVAG innerhalb der Schutzzone III A zur Umsetzung des Bebauungsplanes „Die Herrenbeune“ zur Nutzung als Wohngebiet (Erschließung, Nutzung als Wohngebiet, Rückbau vorhandene Bebauung, Anlage eines Regenwasserrückhalteleiches) innerhalb der Schutzzonen III A beantragt.

Nach § 6 Nr. 11 der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Inheiden sind ab der Zone III A Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit einer wesentlichen Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Wesentlich ist eine Minderung der Grundwasserüberdeckung dann, wenn der Eingriff entweder in der Breite oder in der Tiefe so umfangreich ist, dass eine Schädigung des Grundwassers möglich erscheint. Wesentlichkeit in Bezug auf die Tiefe liegt daher immer dann vor, wenn der Eingriff bis oder nahe an die grundwasserführenden Schichten des genutzten Grundwasserleiters reicht.

Im vorliegenden Fall wird es aufgrund der zu erwartenden Eingriffstiefen, der vorliegenden Informationen zum Baugrund sowie der geologischen Karte wahrscheinlich nicht zu einer wesentlichen Minderung der Grundwasserüberdeckung kommen, ausgeschlossen werden kann sie jedoch nicht. Durch die geplanten Maßnahmen ist eine erhöhte Gefährdung für das Grundwasser gegenüber dem Ist-Zustand gegeben. Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes war es daher notwendig, beim Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie (HLNUG) in Wiesbaden eine hydrogeologische Stellungnahme anzufordern.

Diese Stellungnahme vom 12.09.2018 hat das HLNUG dazu ausgeführt, das sich durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein höheres Gefährdungspotential gegenüber der Ist-Situation ergibt. Zum Schutz des Grundwassers wurden daher die unter III. aufgeführten Nebenbestimmungen formuliert.

Sowohl aus wasserrechtlicher als auch aus hydrogeologischer Sicht kann daher bei **strikter Einhaltung dieser formulierten Nebenbestimmungen** zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen die beantragte Ausnahmegenehmigung von den oben genannten Verboten erteilt werden.

Die Festsetzung der Nebenbestimmungen war zulässig und notwendig.

Unsere Zuständigkeit zum Erlass dieses Bescheides ergibt sich aus §§ 64 und 65 des Hess. Wassergesetzes (HWG) in der derzeit geltenden Fassung i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 6 aa der Verordnung über die Zuständigkeit der Wasserbehörden vom 02.05.2011 (Gesetz- und Verordnungsblatt I, S. 198).

**V. Verfahrenskosten:**

Die Verfahrenskosten fallen dem Antragssteller zur Last. Kosten und Auslagen des Antragstellers werden nicht erstattet.

**VI. Kosten:**

Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 6 des Hess. Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.01.2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt I, S. 36) sowie der Verwaltungskostenordnung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 08.12.2009 (GVBl. I, S. 522 ff.) in den derzeit geltenden Fassungen werden für diesen Bescheid Verwaltungskosten in Höhe von 672,00 € festgesetzt.

Die Verwaltungskosten setzen sich zusammen aus:

1. Gebühr nach laufender Nr. 16402 der o.g. Verwaltungskostenordnung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (VwKostO-MUELV) 672,00 €

Die Gebühr ist nach Zeitaufwand festzusetzen. Gem. Ziffer 1412 des Allgemeinen Verwaltungskostenverzeichnisses der allgemeinen Verwaltungskostenordnung vom 09.11.2015 (GVBl. I 2015, Nr. 25, S. 390 ff) beträgt der Gebührensatz 16 Euro je Angefangene Viertelstunde. Hieraus ergibt sich folgende Berechnung: 42 Viertelstunden x 16,00 Euro ergeben 672,00 Euro.

Der Gesamtbetrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung des Bescheides auf eines der nachfolgend aufgeführten Konten der Kreiskasse bzw. an der Kreiskasse unter Angabe des Aktenzeichens einzuzahlen:

Sparkasse Gießen	Bankleitzahl	513 500 25
	Konto-Nr.	200 503 367
	IBAN	DE34 5135 0025 0200 5033 67
	BIC	SKGIDE5F
Postbank Frankfurt	Bankleitzahl	500 100 60
	Konto-Nr.	003 287 86 01
	IBAN	DE82 5001 0060 0032 8786 01
	BIC	PBNKDEFF
Volksbank Mittelhessen	Bankleitzahl	513 900 00
	Konto-Nr.	106801
	IBAN	DE74 5139 0000 0000 1068 01
	BIC	VBMHDE5F

Sollten die Gebühren nicht bis zum Ablauf des Fälligkeitstages bei der Kreiskasse eingegangen sein, entsteht gem. § 4 Abs. 1 Satz 5 Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) i.V.m. § 240 Abgabenordnung (AO) in den derzeit geltenden Fassungen für jeden angefangenen Monat der Säumnis ein Säumniszuschlag in Höhe von 1 v. H. des rückständigen auf volle fünfzig Euro nach unten abgerundeten Abgabebetrag.

## Anlage 4

- 7 -

### **VII. Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Riversplatz 1 -9, 35394 Gießen, einzulegen.

Soll lediglich die Kostenentscheidung angefochten werden, so ist der Klageweg ohne vorheriges Widerspruchsverfahren eröffnet.

Die Klage ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides beim Verwaltungsgericht Gießen, Marburger Str. 4, 35390 Gießen, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Der Klage nebst Anlagen sollen so viele Abschriften beigelegt werden, dass alle Beteiligten eine Ausfertigung erhalten können.

Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Streitgegenstand bezeichnen.

Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden.

Die Klage ist gegen den Landkreis Gießen, vertreten durch den Kreisausschuss, Riversplatz 1 - 9, 35394 Gießen, zu richten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Brück

...8

- 8 -

### **In Durchschrift zur Kenntnisnahme und zum Verbleib:**

Regierungspräsidium Gießen  
Abt. IV Umwelt  
Dezernat 41.4  
Postfach  
35390 Gießen

An die  
Kreiskasse  
Im Hause

Fachdienst 61  
Gesundheit  
Im Hause

Hessisches Landesamt  
für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Postfach 3209  
65022 Wiesbaden

Oberhessische Versorgungsbetriebe AG  
Hanauer Straße 9 - 13  
61147 Friedberg

FD 73  
SG Abwasser  
Im Hause

## Anlage 4