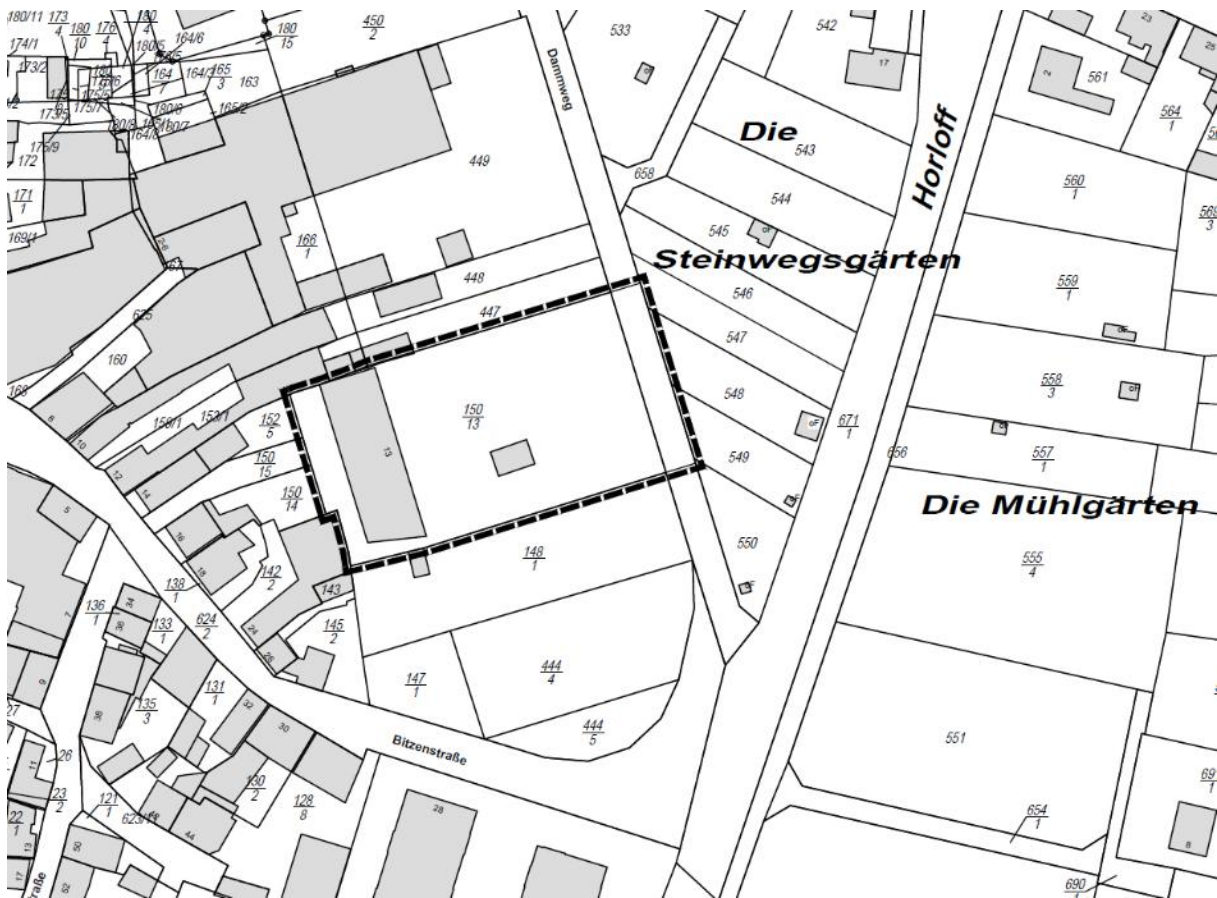


Stadt Hungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Dammweg 13“



Entwurf, 09.01.2026

Stadt Hungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Dammweg 13“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag
Stand: 09.01.2026

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	7
5	Verkehrsflächen	7
5.1	Straßenverkehrsflächen	7
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
6.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen	7
6.2	Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken	7
6.3	Artenschutz.....	7
6.3.1	Bauzeitenregelung	7
6.3.2	Fledermaus- und Vogelnistkästen.....	8
6.3.3	Vermeidung von Vogelschlag	8
6.3.4	Außenbeleuchtung.....	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	9
E	Nachrichtliche Übernahmen	10
1	Trinkwasserschutzgebiet	10
2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	10
F	Hinweise	13
1	Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten	13
2	Verwertung von Niederschlagswasser	14
3	Kampfmittel	14
4	Starkregen	14
5	Telekommunikationsleitungen	14
6	Denkmalschutz	15
7	Bodendenkmäler	16
G	Begründung	17
1	Anlass und Aufgabenstellung	17
2	Lage und Abgrenzung	17
3	Übergeordnete Planungsebenen	17
3.1	Regionalplan Mittelhessen	17

3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hungen	18
4	Verfahrensablauf	19
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB.....	20
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	20
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
7.1	Städtebauliche Situation.....	23
7.2	Verkehrliche Erschließung.....	25
7.3	Landschaftliche Situation.....	25
8	Planerische Zielsetzung.....	25
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	25
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	27
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	27
9.1	Art der baulichen Nutzung	27
9.2	Maß der baulichen Nutzung	28
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	28
9.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	29
9.5	Verkehrsflächen.....	29
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	29
10	Denkmalschutz	29
11	Ver- und Entsorgung.....	30
11.1	Trink- und Löschwasserversorgung	30
11.2	Abwasserbeseitigung	30
12	Wasserwirtschaftliche Belange.....	31
12.1	Trinkwasserschutzgebiet	31
12.2	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	31
12.3	Grundwasserflurabstände	31
13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
13.1	Gestaltung von Stellplätzen.....	32
14	Umweltbelange	32
15	Artenschutz.....	40
H	Verzeichnisse.....	43
1	Abbildungen.....	43

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1-3; § 12 BauGB i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB)

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Allgemeines Wohngebiet WA) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche B1

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO darf innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche B1 ein Grenzabstand von 3 m zu der nördlichen sowie der südlichen Grundstücksgrenzen unterschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche B2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen. Auf mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Zur Anpflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Von der Regelung ausgenommen sind die Flächen von Wegen, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Abstellplätze für Fahrräder.

6.2 Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze mit Ihren Ein- und Ausfahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen auf Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

6.3 Artenschutz

6.3.1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung/ Abrissarbeiten) darf ausschließlich in der Zeit von 1.10. bis 28.02. stattfinden. Unmittelbar vor der Rodung sind die Gehölze erneut auf Besatz hin zu kontrollieren. Sollte kein Nachweis erbracht werden, sind die Bäume unmittelbar im Anschluss zu fällen. Sollte wiedererwartend ein Fledermausnachweis erbracht werden, ist das weitere Vorgehen umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.3.2 Fledermaus- und Vogelnistkästen

Es sind 2 Fledermauskästen und 2 Vogelbrutkästen (Höhlenkästen) an geeigneter Stelle als Ersatz für die entfallende Baumhöhlenstruktur anzubringen.

6.3.3 Vermeidung von Vogelschlag

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

6.3.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigen Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Hungen ist für je 9 hergestellte Stellplätze ein standortgeeigneter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe n eine unbefestigte Pflanzfläche von mindestens 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben sind wirksam gegen Befahren zu sichern (z.B. durch den Einbau von Pfosten, Pollern, Schutzbügeln o.ä.)

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

E Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Trinkwasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 27.09.1995 und im StAnz. Nr. 1995/46, S. 3594 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 25.08.2020; im StAnz. Nr. 39/2020, S. 972. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIA. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen ist zu beachten.

2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQ extrem der Horloff.

Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs.1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78b WHG und des § 78c WHG zu berücksichtigen.

Die Gefahrenkarten der Horloff zeigen die Überflutungsflächen bei einem 10-jährlich Hochwasser (HQ 10), einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem).

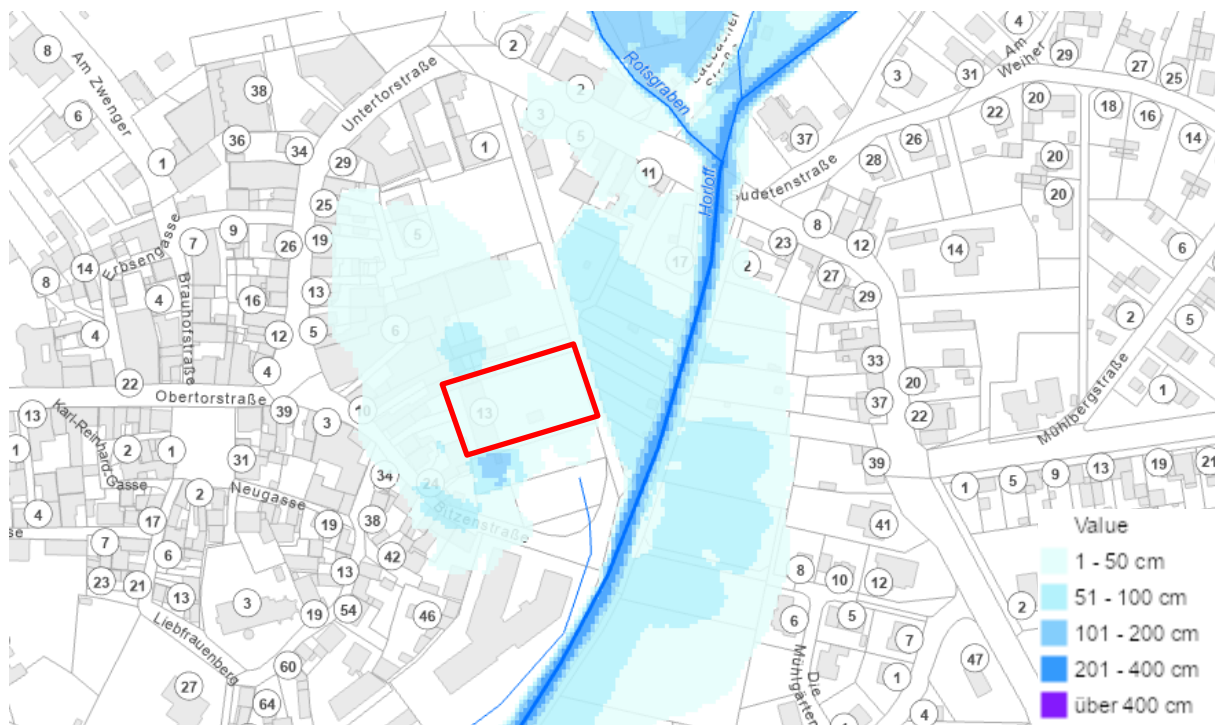
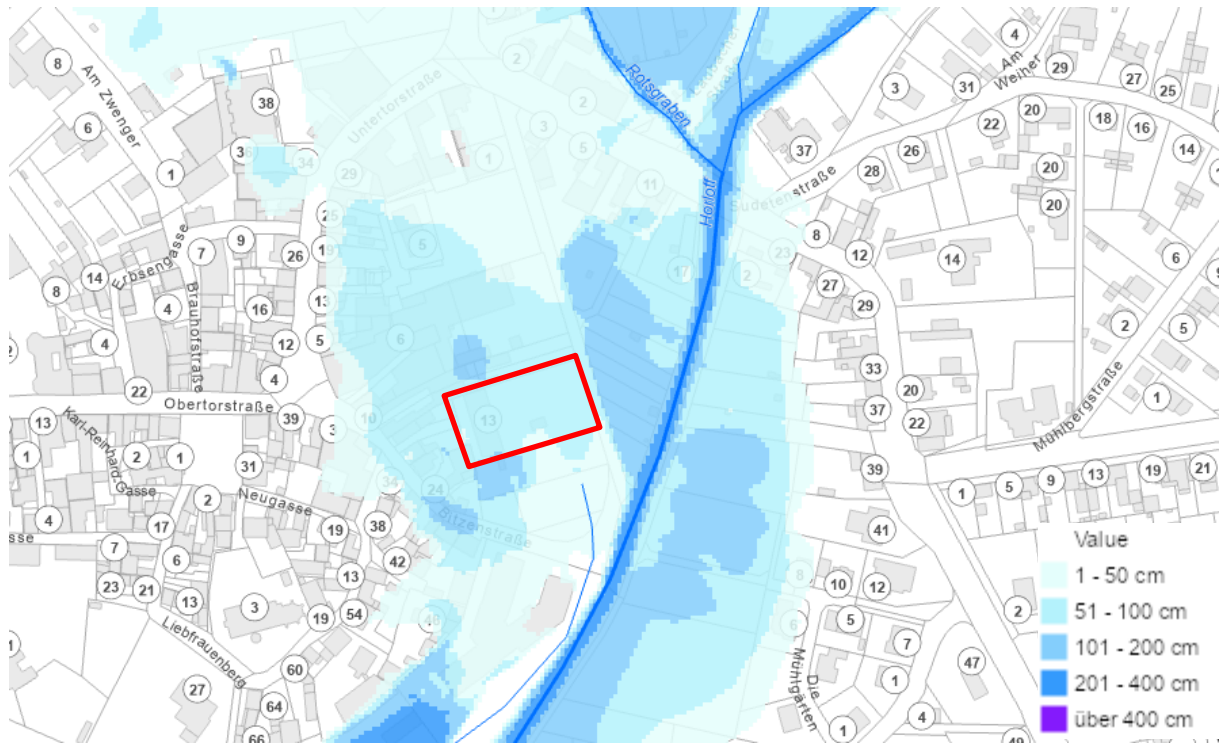


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 10 der Horloff ¹Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 100 der Horloff ²

¹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 10 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 18.07.2025 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

² HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ 100 – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 18.07.2025 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

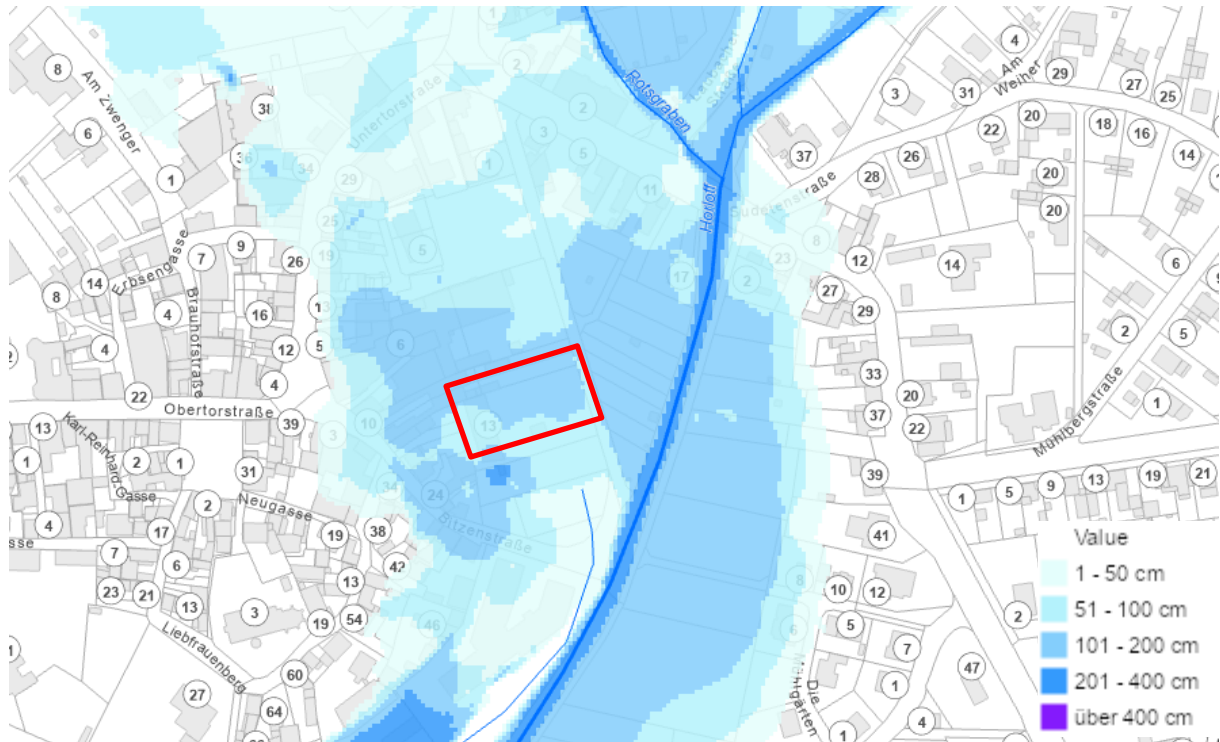


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 100 der Horloff ³

³ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Gefahrenkarten, HQ extrem – Überflutungsflächen mit Wassertiefe. Abgerufen am 18.07.2025 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

F Hinweise

1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Rotbuche	<i>Fagus silvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
	<i>Berberis vulgaris</i>
Sauerdorn	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Darüber hinaus wird die Nutzung von Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, empfohlen.

3 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

5 Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

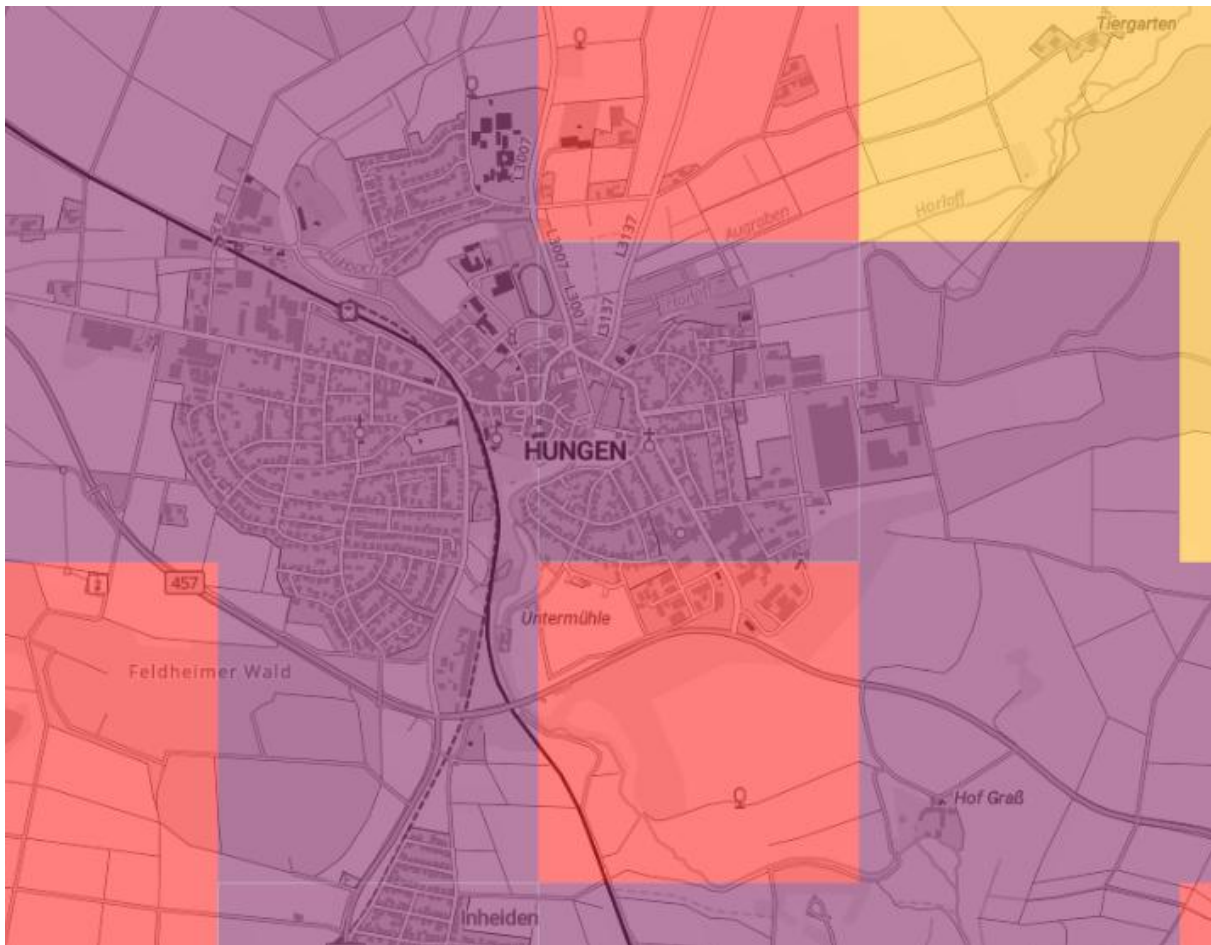


Abb. 4: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG⁴ mit Markierung des Plangebietes

6 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt in der näheren Umgebung der folgenden Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 und gemäß § 2 Abs. 3 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

- **Gesamtanlage historische Altstadt, Hungen**
Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschichtlichen Gründen.
- **Historische Stadtmauer,**
Hungen Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.
- **Bitzenstraße 16, Hungen**
Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen.

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung unterliegen gemäß § 18 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Bauarbeiten in der näheren Umgebung eines Kulturdenkmals können durch die geringe räumliche Distanz eine mögliche Beeinträchtigung generieren und das Schutzgut Kulturdenkmal beschädigen, in seiner Wirkung beeinträchtigen oder gar zerstören.

⁴Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): StarkregenViewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 18.07.2025)

Im Landkreis Gießen sind die Kleindenkmäler noch nicht flächendeckend erfasst. Deshalb können sich im Plangebiet Kleindenkmäler oder historische Grenzsteine befinden, die zwar Kulturdenkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber noch nicht im Denkmalverzeichnis erfasst wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und auch während der Maßnahme zu schützen. Im Verdachtsfall ist der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen.

7 Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft die mittelalterliche Stadtbefestigung der Stadt Hungen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag, Aushub der Baugrube, sowie beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten.

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass und Zielsetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dammweg 13“ stellt der Bedarf zur Schaffung von Planungsrecht für eine geplante Wohnbebauung mit Lagerflächen auf dem betreffenden Grundstück dar. Vorhabenträger ist die Wohnbaugenossenschaft Horlofftal eG, welche beabsichtigt in dem innerstädtischen Plangebiet ein zusätzliches Mehrfamilienhaus mit einer Lagerfläche im Erdgeschoss zu errichten.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet am östlichen Rand der Hungener Altstadt und westlich der Straße „Dammweg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 150/13 sowie 659/3 (tw.) und hat eine Größe von 2.475 m² (0,25 ha).



Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Mittelhessen

Die Stadt Hungen liegt im mittelhessischen Landkreis Gießen mit einer Entfernung von 22 km südöstlich des Oberzentrums Gießen. Im Ordnungsraum des Regierungsbezirks Gießen fungiert Hungen gemäß dem Regionalplan Mittelhessen 2010 gemeinsam mit Lich als ein Mittelzentrum.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als gemischte Baufläche, Bestand sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Es liegt damit innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand und Planung (Z 5.21), in welchen schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden soll.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt damit innerhalb der regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung und steht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehen sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden. (G 6.1.3-1) Bei dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. Der Wohnraumschaffung im innerstädtischen Bereich durch eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich ist vorliegend aus Sicht des Plangebers ein höheres Gewicht beizumessen. Es handelt sich um ein bebautes und bereits im Bestand weitgehend versiegeltes Grundstück.



Abb. 6: Lage des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hungen stellt für den Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gem. § 4 BauNVO entspricht damit nicht der Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Hungen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

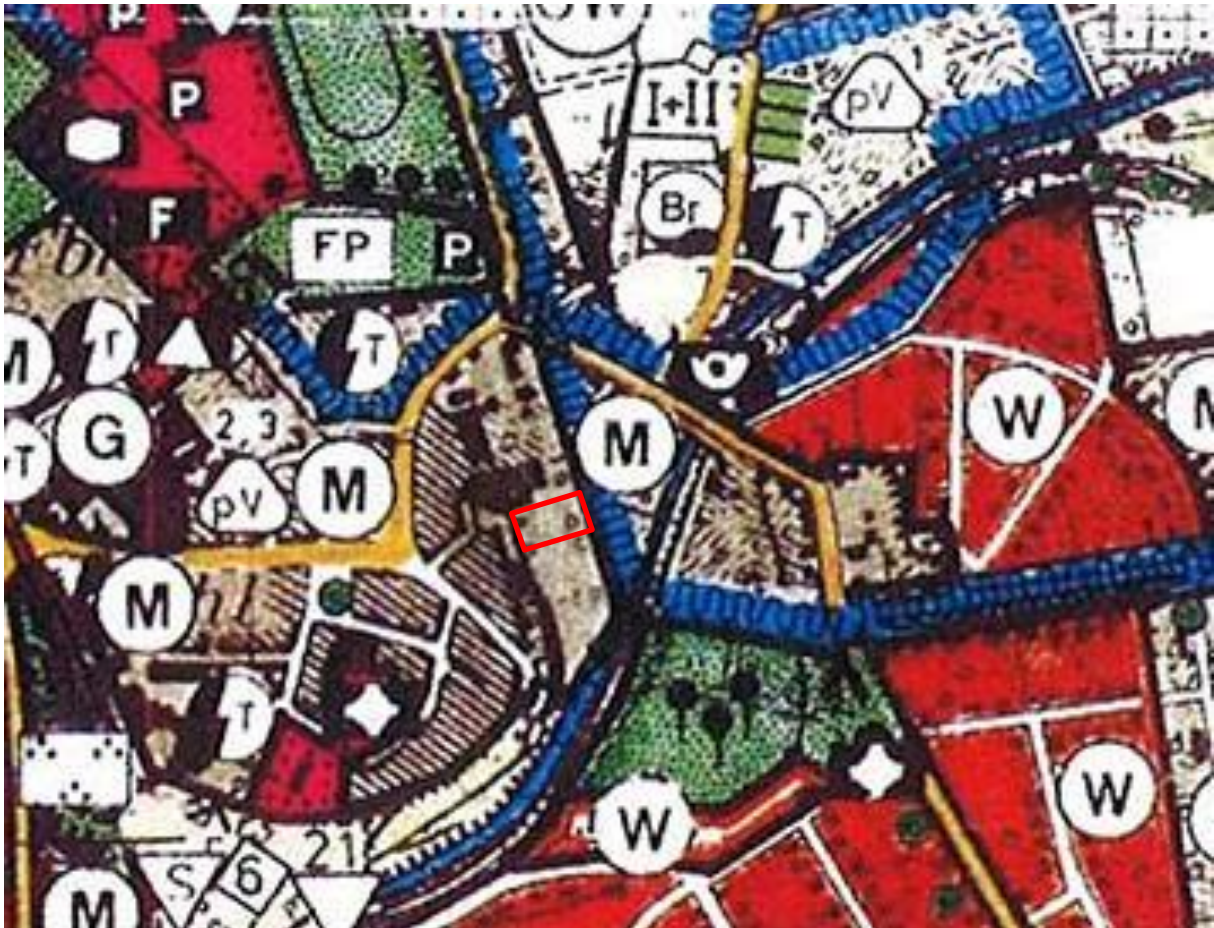


Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in Ihrer Sitzung am 26.08.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dammweg 13“ beschlossen.

Aufgrund der Innenbereichslage sowie der geringen Größe des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 24.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026 statt.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gem. Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im oder in unmittelbarer Nähe zu dem Geltungsbereich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5519-304 „Horloffau zwischen Hungen und Grund-Schwalheim“ befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Plangebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet 5519-401 „Wetterau“ befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet. Beide Gebiete werden sowohl aufgrund der räumlichen Distanz zum Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch auf Grund der vorgesehenen Nutzung nicht in ihrer Schutzfunktion beeinträchtigt.

Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“ von 2011. Dieser dient dem Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und setzt die grundsätzliche Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich des Plangebietes für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dammweg 13“ fest.



Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 1.27 „Seniorenzentrum Hungen“

Der Bebauungsplan „Am Müllerweg“ grenzt weiter südlich an das vorliegende Plangebiet und setzt Reine sowie Allgemeine Wohngebiete mit Grundflächenzahlen von 0,3 – 0,4 sowie ein bis zwei Vollgeschossen sowie Industriegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 festsetzt.



Abb. 10: Bebauungsplan „Am Müllerweg“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Bestand durch ein Wohnhaus im Westen des Flurstücks mit zwölf Wohneinheiten bebaut. Weiterhin befinden sich eine großzügige gepflasterte Stellplatzanlage sowie Nebenanlagen, Müllplätze und kleinere Rasenflächen auf dem Grundstück.



Abb. 11: Blick auf das Plangebiet vom Dammweg



Abb. 12: Südlicher Bereich des Grundstücks mit bestehender Müllsammelstelle, Bereich geplanter Neubebauung

Das Plangebiet schließt unmittelbar östlich an die bestehende dichte Altstadtbebauung an. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein weitgehend unbebautes Gartengrundstück sowie daran anschließend eine Stellplatzanlage an der Bitzenstraße.

Im Norden grenzt ein mit Gewerbehallen bebautes Grundstück an. Im Osten befinden sich weitere Gartengrundstücke. Die in der näheren Umgebung entlang der Niddaer Straße vorhandene Bebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Untertorstraße

befinden sich überwiegend Wohngebäude mit teilweise erdgeschossigen Gewerbeflächen (Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe),

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den unmittelbar östlich des betreffenden Grundstückes verlaufenden Dammweg. Dieser führt im Norden auf die Niddaer Straße (im weiteren Verlauf Nonnrenröther Straße / L3007) sowie im Westen auf die Bitzenstraße/Untertor- und Obertorstraße), sodass über die Gießener Straße und die Friedberger Straße Anschluss an die Bundesstraße B47 besteht.

7.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt durch umfangreiche, gepflasterte Parkplatzflächen, sowie Nebenanlagen, Müllcontainerplätze und Rasenflächen mit zwei Obstgehölzen, sowie einem älteren Blühstreifen gekennzeichnet. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind bis auf die vorhandenen Gehölze von geringer ökologischer Wertigkeit. Artenschutzrechtlich stehen dem geplanten Vorhaben aufgrund der starken anthropogenen Überformung und der vorhandenen Biotopstrukturen keine Belange entgegen.

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die planerische Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dammweg 13“ besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Lager- und Abstellflächen im Erdgeschoss. Diesbezüglich sind insbesondere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet zu treffen.

Insgesamt sollen durch das Vorhaben 8 Wohnungen sowie 245 m² Lagerfläche für den Vorhabenträger (Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG) geschaffen werden. Geplant ist hierzu die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus mit einem flach geneigten Satteldach. Die geplante Lagerfläche soll als Materiallager für Material zur Instandhaltung und Renovierung von Wohnungen dienen.

Die Erschließung erfolgt von dem östlich angrenzenden Dammweg aus.

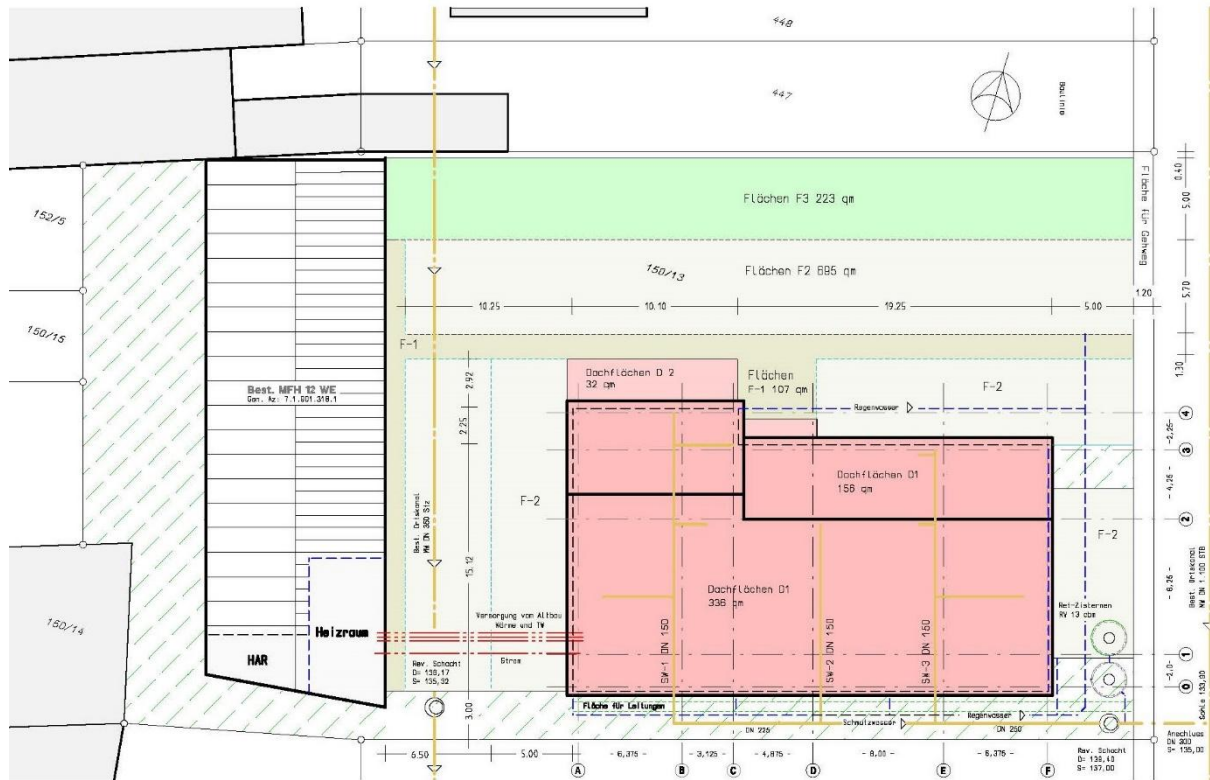


Abb. 13: Lageplan der geplanten Bebauung – Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen

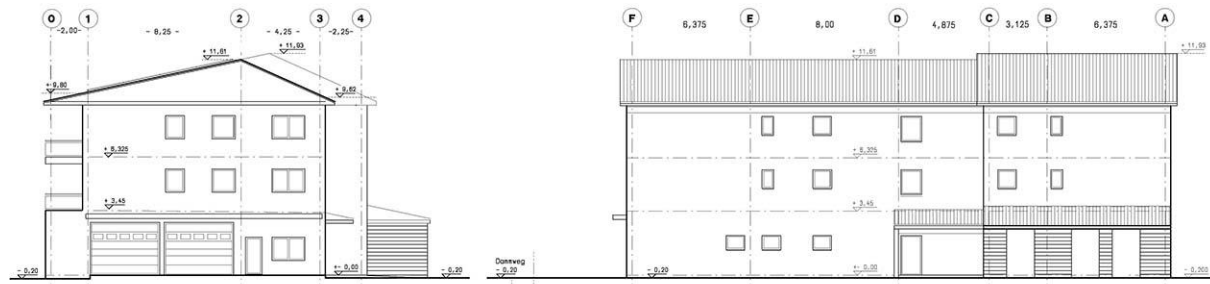


Abb. 14: Ansicht Ostseite (li.) und Nordseite (re.) – Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen



Abb. 15: Ansicht Westseite (li.) und Südseite (re.) – Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze nördlich des geplanten Neubaus vorgesehen. Hierzu wird die gesamte Stellplatzanlage auf dem Grundstück neu geordnet, sodass insgesamt 37 Stellplätze für die vorhandene sowie die geplante Wohnbebauung entstehen, wovon 3 Stellplätze im Gebäude untergebracht werden.

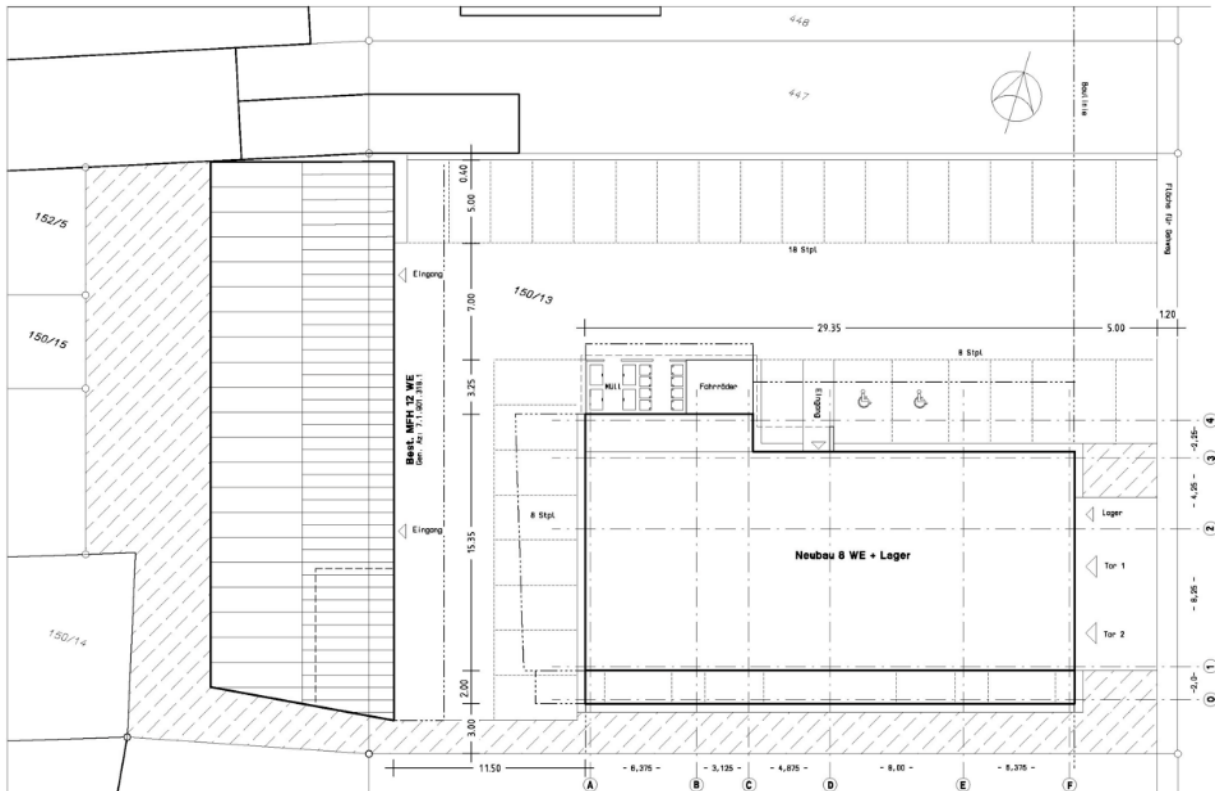


Abb. 16: Freiflächenplan – Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen

8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Sie schont Ressourcen, da sie die bestehende Infrastruktur nutzt und keine neuen Außenflächen versiegelt (Flächenschonung). Die Nachverdichtung vermeidet somit eine weitere Flächenversiegelung wertvollerer Biotopstrukturen im Außenbereich und eine weitere Zersiedelung der Landschaft.

Durch den Neubau des Mehrfamilienhauses inkl. Lager, sowie der neuen Stellplätze kommt es zu einer Neuversiegelung im Bereich ökologisch geringwertiger Biotopstrukturen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt stark anthropogen überformt und in weiten Teilen bereits befestigt sind. Der Entfall von zwei Obstbäumen wird durch die Anpflanzung von je einem heimischen Laubbaum pro 9 hergestellten Stellplätzen kompensiert. Es kommt somit zu der Anpflanzung von 4 heimischen Hochstammobstbäumen.

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das örtliche Lokalklima werden durch entsprechende Festsetzungen (wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) minimiert.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehenden sowie zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Die Errichtung der geplanten Lagerflächen im Erdgeschoss ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Vorgesehen sind hier durch die Wohnungsbaugenossenschaft Horlofftal eG genutzte

Lagerflächen für Materialien, die zur Instandhaltung und Renovierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes benötigt werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen geprägten Plangebietes sowie der Wohn- und Mischbebauung seiner näheren Umgebung. Die festgesetzte Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich in die Nutzungsstruktur der näheren Umgebung des Plangebietes ein.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine dem Gebietscharakter entsprechende und umgebungsverträgliche städtebauliche Dichte in dem innerörtlichen Plangebiet ermöglicht werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an dem Vorhaben- und Erschließungsplan und entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch wird eine umgebungsverträgliche städtebauliche Dichte erzielt sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorangetrieben. Im Sinne der Innentwicklung können damit zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich reduziert und Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 0,95 überschritten werden, um die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und sonstigen erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse entspricht der geplanten Bebauung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und wird mit maximal drei Vollgeschossen bestimmt. Hierdurch wird eine ausreichende bauliche Ausnutzung des Grundstückes im Sinne der Wohnraumschaffung in Kombination mit den benötigten Lagerflächen ermöglicht sowie eine umgebungsverträgliche Höhenentwicklung sichergestellt.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GRZ II	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA	2.265 m ²	91,5 %	0,4	0,95	906 m ²	III
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	210 m ²	8,5 %	-		-	-
Summe	2.475 m²	100 %	0,4	0,95	906 m²	III

Tabelle 1: Flächenbilanz

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche B1

Für die überbaubare Grundstücksfläche B1 wird entsprechend der im Bestand vorhandenen Bebauung eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche B1 ein Grenzabstand von 3 m zu der nördlichen sowie der südlichen Grundstücksgrenzen

unterschritten werden. Diese Regelung entspricht den unterschrittenen Abstandsflächen von 3 m zu den benannten Grundstücksgrenzen im Bestand.

Überbaubare Grundstücksfläche B2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die offene Bauweise entspricht der vorliegenden Planung des neuen Wohngebäudes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind gemäß Planeintrag festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von mehr als 3 Stellplätzen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Eine Zustimmung des betroffenen Nachbarigentümers liegt dem Vorhabenträger vor.

9.5 Verkehrsflächen

Der Dammweg wird entsprechend seiner bestehenden und zukünftig vorgesehenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen, wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das örtliche Lokalklima zu minimieren.

Die Begründung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist dem Kapitel G15 zu entnehmen.

10 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler oder sonstigen Denkmäler. Es befindet sich jedoch unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage der historischen Altstadt.



Abb. 17: Angrenzende denkmalgeschützte Kulturdenkmäler, Gesamtanlagen und Grünflächen ⁵, Markierung des Plangebietes (blau)

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Hungen und ist daher im Bestand bereits grundsätzlich erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Bitzenstraße, Flurstück 150/15, über den Wasseranschluss DN70.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an den durch das Grundstück verlaufenden Ortskanal der Größe ND 350. Weiterhin steht ein öffentlicher Mischwasserkanal der Größe DN 1.100 im Dammweg zur Verfügung.

⁵ Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler in Hessen. Abgerufen am 18.07.2025 von <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>

Für die Entwässerung des Grundstücks ist aufgrund der befestigten Flächen ein Überflutungsnachweis zu führen. Gemäß dem dargestellten Konzept muss für die Rückhaltung des Regenwassers bei Starkregenereignissen eine Retentionszisterne eingebaut werden. Der Abwasseranschluss soll, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt an den Ortskanal im Dammweg erfolgen.

12 Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Trinkwasserschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040, Verordnungen vom 27.09.1995; StAnz. Nr. 1995/46, S. 3594 sowie vom 25.08.2020; StAnz. Nr. 39/2020, S. 972) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

12.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQ extrem der Horloff wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

12.3 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Inheiden“ (Messstellen-ID: 8420) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,7 km südlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante von 138,84 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 5,06 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 19,44 m unter GOK sowie der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt 11,37 m unter GOK.

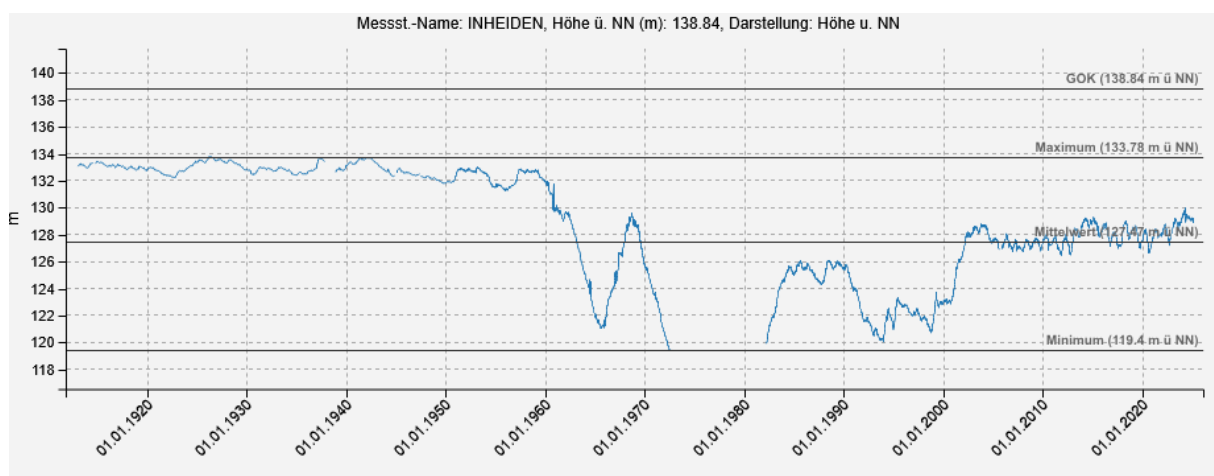


Abb. 18: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Inheiden“, ID: 8420)

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 138 m ü NN und damit in etwa gleich Höhenlage wie die nächstgelegene Messstelle. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Das Plangebiet ist vorliegend aufgrund der minimalen Grundwasserflurabstände von > 3 m nicht als vernässungsgefährdet einzustufen.

13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Gestaltung von Stellplätzen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dammweg 13“ soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten ermöglicht und damit zusätzlicher innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden. Das Grundstück ist durch ein bestehendes Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten sowie 18 Stellplätzen vorgeprägt; zur Sicherstellung der Erschließung sind 19 weitere Stellplätze erforderlich, wovon 3 Stellplätze in der geplanten Halle vorgesehen sind.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hungen sieht für je fünf Stellplätze die Pflanzung eines heimischen Laubbaums vor. Aufgrund der beengten Verhältnisse im Plangebiet ist diese Vorgabe nicht umsetzbar. Daher wird abweichend von der Satzung geregelt, dass für je neun Stellplätze ein standortgeeigneter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da die Sicherung zusätzlichen Wohnraums im innerstädtischen Bereich im Vordergrund steht und eine funktionsgerechte Ausnutzung des Grundstücks erfordert. Zugleich wird trotz der reduzierten Pflanzzahl eine angemessene Durchgrünung erreicht, die das Ortsbild aufwertet, das Mikroklima verbessert und die ökologische Qualität des Quartiers unterstützt. Die Regelung trägt damit der bestehenden baulichen Vorprägung und der teilversiegelten Flächensituation Rechnung und wahrt die städtebauliche Funktionsfähigkeit.

14 Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Unabhängig von der Entbehrlichkeit der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dennoch abzuarbeiten, um zu prüfen, ob durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



Abb. 19: Luftbild mit Lage des Planbereiches

Böden

Die Böden sind im Planbereich als städtebauliche Weißflächen, ohne weitere Angaben zum Boden dargestellt. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Natürliche Bodenformationen sind aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits starken anthropogenen Überformung der Fläche nicht mehr gegeben.

Grundsätzlich sind die Böden der Bodenhauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ zuzuordnen.

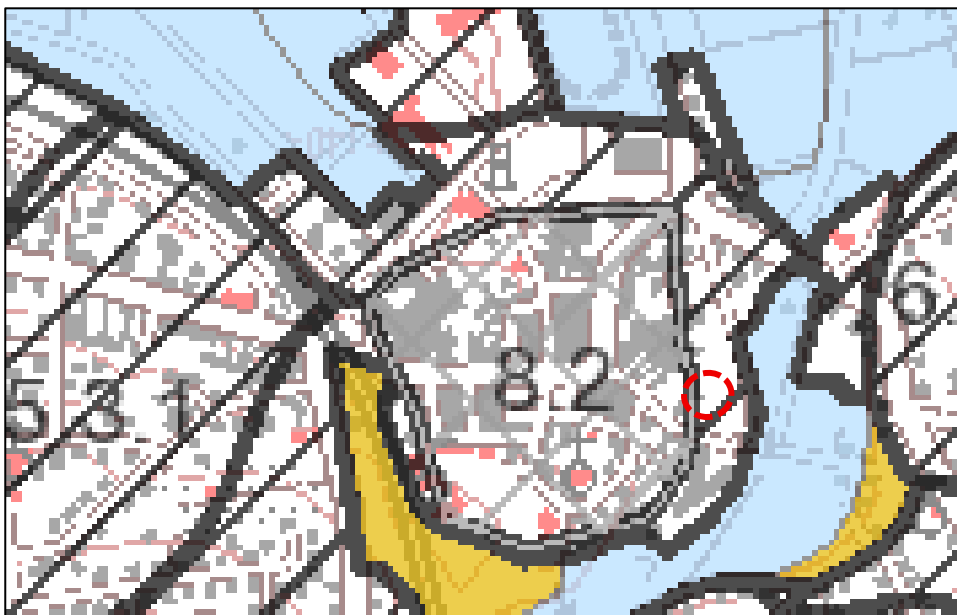
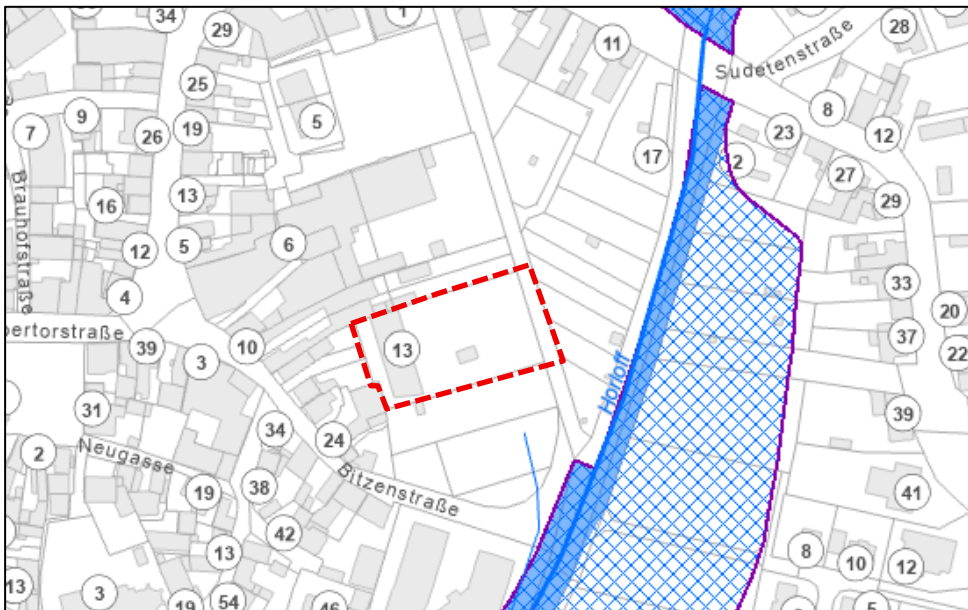


Abb. 20: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer HLNUG, Abfrage 2025)

Wasser

Es finden sich weder Still- noch Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040). In 30-50 m Entfernung verläuft, durch den asphaltierten Dammweg, sowie bestehender Kleingärten getrennt, die Horloff mit ihren gehölbewachsenen Ufern. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Horloff (siehe Abb. 21). Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb der Risikogebiete HQ 10, HQ 100 und HQ extrem der Horloff (siehe auch Nachrichtliche Übernahmen, Punkt 2).

**Abb. 21: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (HWRMviewer, HLNUG, Abfrage 2025)**

Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich lediglich eine sehr untergeordnete Rolle in Bezug auf die Klimafunktion zu. Während die Rasenflächen und die zwei Obstbäume eine geringe Rolle bei der Temperaturregulierung, Verbesserung der Luftqualität wie auch in Bezug auf das Regenwassermanagement spielen, wirken sich die bereits vorhandenen befestigten Flächen eher negativ auf das Kleinklima aus (Aufheizung und Wärmeinseln, Verminderte, keine Versickerung, Reflexion und Luftqualität).

Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde einer Begehung im August wie auch im Oktober 2025 unterzogen. Die Abbildung 22 zeigt den ökologischen Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.



Abb. 22: Ökologischer Bestand

Die Hälfte der Fläche des Geltungsbereiches wird von einer **Rasenfläche** geprägt. Die Artenzusammensetzung ist als artenarm zu bezeichnen und setzt sich ausschließlich aus weit verbreiteten, häufigen Arten der europäischen Einheitsrasen zusammen. Die Fläche wird im Zuge der Grundstückspflege regelmäßig gemäht.

In einem ca. 4 x 25 m breiten Streifen ist parallel vor den vorhandenen Parkplatzflächen ein **Blühstreifen** angelegt und als solcher ausgewiesen worden. Die Anlage des Blühstreifens erfolgte über die Wohnbaugenossenschaft Horlofftal eG in freiwilliger Leistung.



Abb. 23: Ausgewiesener Blühstreifen

Der ursprünglich als Blühstreifen/ Wildblumenansaat angelegte Bestand, wird zum jetzigen Zeitpunkt in weiten Teilen von Disteln (*Cirsium vulgare*) dominiert. Lediglich Richtung bestehendem Wohnhaus treten auch weitere Ursprungsarten der Wildblumenmischung hinzu, wie:

Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>
Herbstlöwenzhan	<i>Leontodon autumnalis</i>
Ferkelkraut	<i>Hypochaeris radicata</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Einjähriges Berufkraut	<i>Erigeron annuus</i>
Mave	<i>Malva spec.</i>
Luzerne	<i>Medicago sativa</i>
Salbei	<i>Salvia spec.</i>
Vogel Wicke	<i>Vicia cracca</i>



Abb. 24: Blühstreifen

Der Blühstreifen wird einmal jährlich zum ausgehenden Winter gemulcht und ist ca. 3 Jahre alt.



Abb. 25: Blühstreifen

Im nördlichen Bereich der Rasenfläche befinden sich zwei **Obstbäume** mittleren Alters. Es handelt sich hier um einen Zwetschgen-, wie auch einen Apfelbaum. Beide Bäume sind in ihrer Vitalität bereits stark beeinträchtigt. Während der Apfelbaum durch verstärkten Pilzbefall beeinträchtigt ist, weist die Zwetschge bereits einige Spechtspuren, wie auch eine kleinere Höhlenstruktur auf. Im Zuge der Kartierung wurde sowohl im August wie auch im Oktober 2025 kein Tierbesatz in der Höhle nachgewiesen.



Abb. 26: Apfelbaum mit Pilzbefall und Zwetschke mit Höhlenbesatz

Die restliche Fläche des Geltungsbereiches wird von unterschiedlich **befestigten Flächen** geprägt. Hier handelt es sich zum einen um das bereits bestehende Mehrfamilienhaus, die gepflasterten Neben-/ Parkplatzflächen wie auch die asphaltierte Straße Dammweg.

Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotopstrukturen wie die Rasenflächen und die befestigten Gebäude, Stellplatz -, Straßen- und Nebenflächen weisen eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Genannte Flächen machen mehr als 95 % der Fläche des Geltungsbereiches aus. Der Blühstreifen ist zwar aus ökologischer Sicht etwas wertiger zu bezeichnen, doch hat sich dieser im Zuge der Nutzung der letzten Jahre zu einer Disteldominanzflur entwickelt. Die Wertigkeit der zwei Obstbäume ist höher einzustufen, nicht zuletzt aufgrund ihrer bereits vorhandenen Höhlenstrukturen. Allerdings sei an dieser Stelle anzumerken, dass aufgrund des schlechten Vitalitätszustandes der Bäume auch mit einer jährlichen Abgängigkeit zu rechnen ist.

Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Dies ist aus ökologischer Sicht sehr zu begrüßen, da auf diese Weise neuer Flächenverbrauch in der offenen Landschaft vermieden wird. Im vorliegenden Planungsfall kommt es durch die Nachverdichtung fast ausschließlich zu einem Verlust von ökologisch geringwertigen Flächen (Rasenflächen und bereits befestigte Flächen). Der Verlust von zwei Obstbäumen mit schlechter Vitalität kann durch die Anpflanzung von 4 Bäumen kompensiert werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiet liegen ebenfalls nicht in einem Radius von <800 m.

Durch die Planung kommt es nicht zuletzt aufgrund der Entfernung, der trennenden Ortslagenbereiche (Wohn- sowie Gewerbebereiche), wie auch durch die Art der Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der entsprechenden Schutzgebiete.

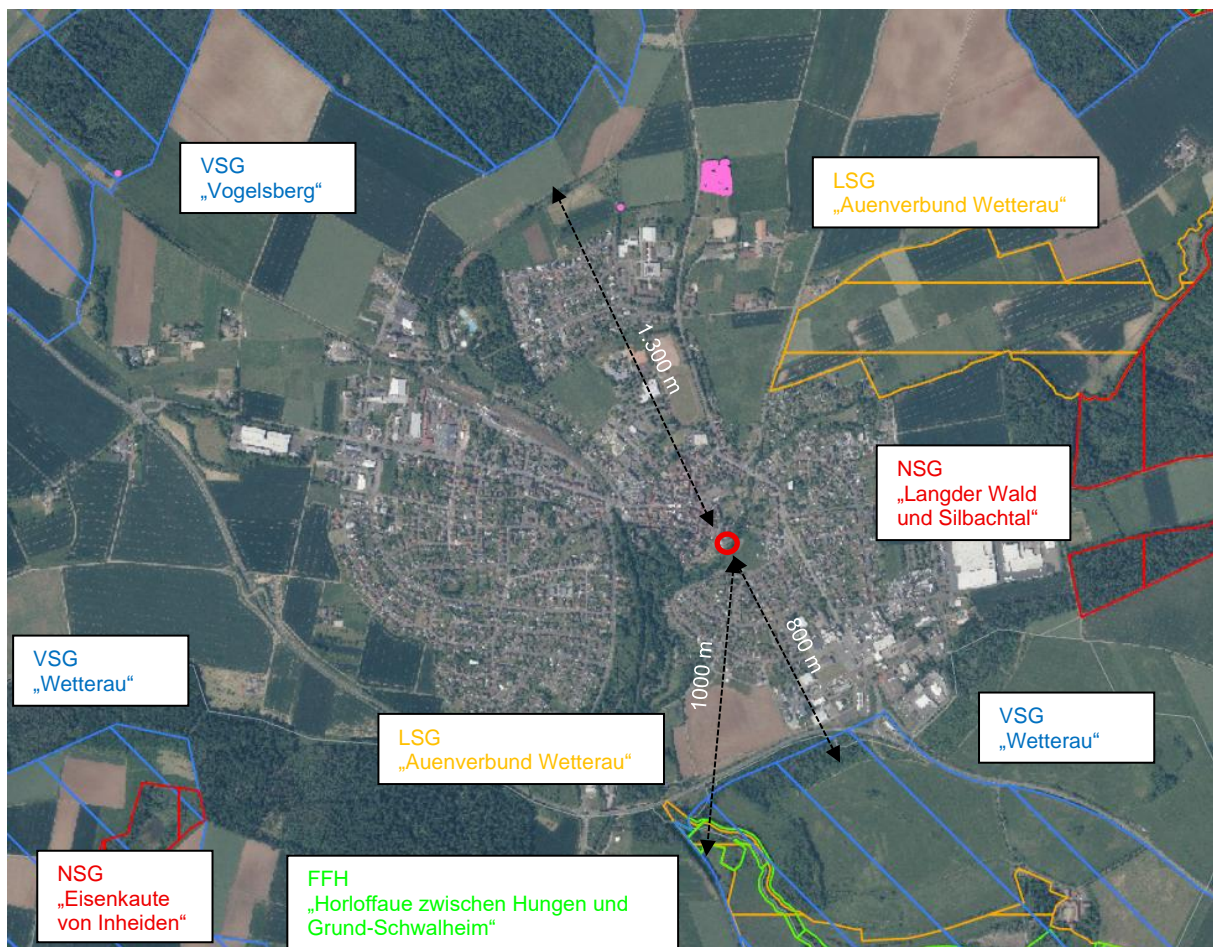


Abb. 27: Lage des Planbereiches (roter Kreis) zu vorhandenen Schutzgebieten

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WSG-ID: 531-040).

15 Artenschutz

Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen und einer Bestandserhebung im August/ Oktober 2025.

Maßnahme	Wirkfaktor	Mögliche Auswirkungen
baubedingt		
Bauphase von <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude • Nebenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Tötung und Verletzung von Individuen
<ul style="list-style-type: none"> • Baustellenbetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegung • Stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb 	<ul style="list-style-type: none"> • Störung der Tierwelt
anlagenbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus mit Lagerbereich • Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Neuversiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumverlust und –degeneration • Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • Veränderung der Habitataignung
betriebsbedingt		
<ul style="list-style-type: none"> • Mehrfamilienhaus mit Lagerbereich • Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Lärmemissionen durch Verkehr • Fahrzeugbewegung/ Personenbewegung 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Habitataignung

Tab. 1: Übersicht der Wirkfaktoren und Wirkzonen des Vorhabens

Fledermäuse

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Obstbäume weisen Höhlen- und Spalten auf, die als potenzielle Fortpflanzungs-/ Ruhestätten genutzt werden können.

Die Gruppe der Fledermäuse stellt daher eine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte allerdings kein Besatz in der Baumhöhle nachgewiesen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, jedoch reagieren sie oft sensibel auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren. Im vorliegenden Fall kann jedoch aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtjagdgebiet geringen Größe und der untergeordneten Wertigkeit eine Erheblichkeit ausgeschlossen werden.

Aufgrund eines konservativen Ansatzes werden die folgenden Maßnahmen zum Fledermaus-schutz festgesetzt:

- Rodung der zwei Obstbäume ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10.-28./29.2). Unmittelbar vor der Rodung sind die Gehölze erneut auf Besatz hin zu kontrollieren. Sollte kein Nachweis erbracht werden, sind die Bäume unmittelbar im Anschluss zu fällen. Sollte wiedererwartend ein Fledermausnachweis erbracht werden, ist das weitere Vorgehen umgehend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Anbringung von 2 Fledermauskästen an geeigneter Stelle als Ersatz für die entfallende Baumhöhlenstruktur
- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Gehölze weisen potenziell geeignete Stammhöhlen auf. Eine grundsätzliche Nutzung der vorhandenen Gehölze als Fortpflanzungs-/ Ruhestätten ist nicht auszuschließen.

Die Gruppe der Vögel stellt daher eine potenziell betroffene Artengruppe dar.

Daher sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Rodung der zwei Obstbäume ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (01.10.-28./29.02.) und somit außerhalb der Brutzeit
- Anbringung von 2 Vogelkästen (Höhlenkästen) an geeigneter Stelle als Ersatz für die entfallende Baumhöhlenstruktur
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle großflächig spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden

Durch die Ergreifung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Falter

Im Bereich der Rasen- wie auch Blühfläche konnte kein Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), noch anderweitige Raupenfutter- und/oder Eiablagepflanzen artenschutzrechtlich relevanter Falterarten nachgewiesen werden.

Die Gruppe der Falter stellt keine potenziell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Reptilien stellt keine potenziell betroffenen Artengruppe dar.

Amphibien

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Amphibienarten ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten, nicht anzunehmen.

Die Gruppe der Amphibien stellt keine potenziell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen

In Hessen kommen weitere artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen vor (Weichtiere, Fische, Krebse, Heuschrecken, Käfer, Libellen usw.) vor. Aufgrund der geografischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen Ansprüchen ist im Plangebiet das Vorkommen dieser Artengruppen nicht anzunehmen.

Sonstige artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Artengruppen werden nicht betroffen.

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 10 der Horloff	11
Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 100 der Horloff	11
Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ 100 der Horloff	12
Abb. 4: Auszug aus dem Starkregen-Viewer Hessen des HLNUG mit Markierung des Plangebietes.....	15
Abb. 5: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	17
Abb. 6: Lage des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010	18
Abb. 7: Flächennutzungsplan der Stadt Hungen	19
Abb. 8: Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Sanierungsgebiet Hungen“	21
Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 1.27 „Seniorenzentrum Hungen“	22
Abb. 10: Bebauungsplan „Am Müllerweg“	23
Abb. 11: Blick auf das Plangebiet vom Dammweg	24
Abb. 12: Südlicher Bereich des Grundstücks mit bestehender Müllsammelstelle, Bereich geplanter Neubebauung.....	24
Abb. 13: Lageplan der geplanten Bebauung – <i>Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen</i>	26
Abb. 14: Ansicht Ostseite (li.) und Nordseite (re.) – <i>Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen</i>	26
Abb. 15: Ansicht Westseite (li.) und Südseite (re.) – <i>Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen</i>	26
Abb. 16: Freiflächenplan – <i>Quelle: Architekturbüro Hartmann, Hungen</i>	27
Abb. 17: Angrenzende denkmalgeschützte Kulturdenkmäler, Gesamtanlagen und Grünflächen , Markierung des Plangebietes (blau)	30
Abb. 18: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Inheiden“, ID: 8420)	31
Abb. 19: Luftbild mit Lage des Planbereiches	33
Abb. 20: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (Bodenviewer HLNUG, Abfrage 2025)	34
Abb. 21: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (HWRMviewer, HLNUG, Abfrage 2025)	34
Abb. 22: Ökologischer Bestand	35
Abb. 23: Ausgewiesener Blühstreifen	35
Abb. 24: Blühstreifen	36
Abb. 25: Blühstreifen	37
Abb. 26: Apfelbaum mit Pilzbefall und Zwetschke mit Höhlenbesatz	37
Abb. 27: Lage des Planbereiches (roter Kreis) zu vorhandenen Schutzgebieten	39