

Gemeinde Dornburg, Ortsteil Langendernbach

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Mainzer Straße“

## **Entwurf**

Planstand: 22.05.2024

Projektnummer: 23-2912

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

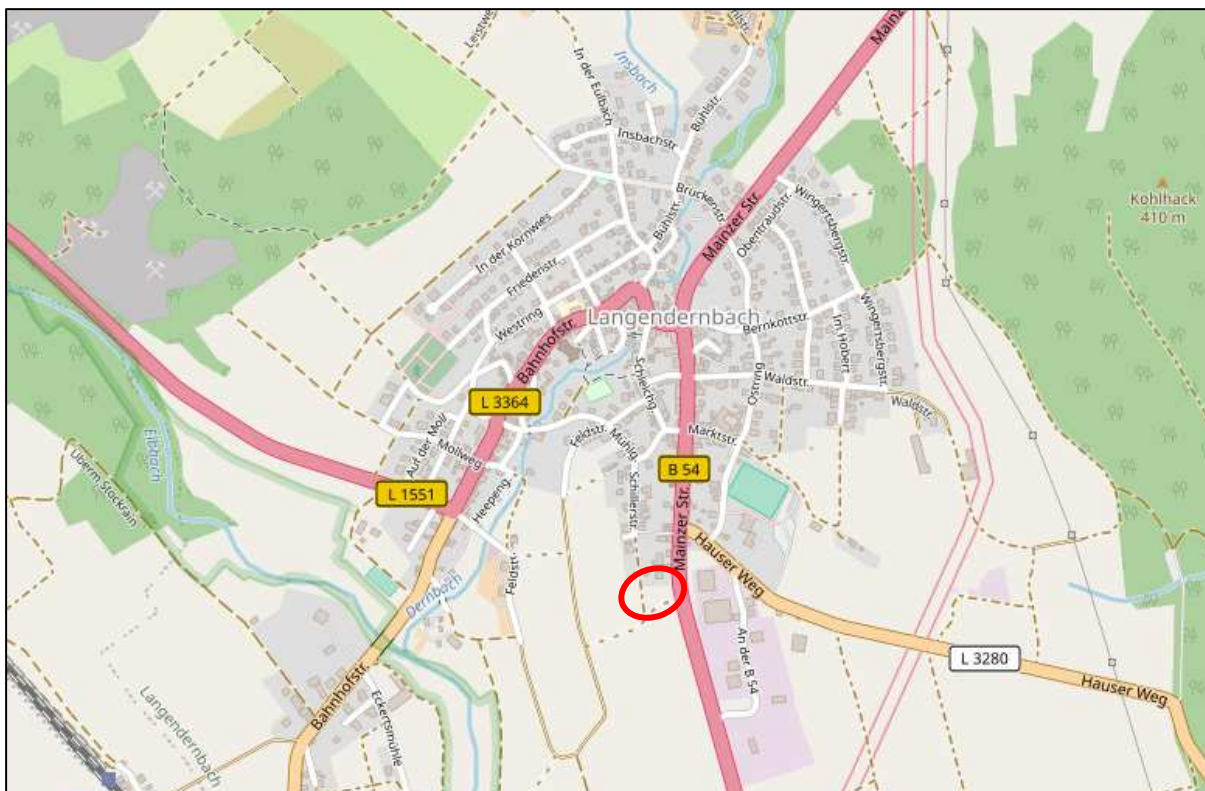
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>12</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>13</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	13
4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	13
<b>5. Klimaschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>19</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>12. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>24</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>24</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Dornburg betreibt eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Gemeindegebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Hierbei ist der Gemeinde Dornburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiel ist hier u.a. der Bebauungsplan „Wohnpark Dornburg-Center“ zu nennen. Des Weiteren wurde die Gemeinde Dornburg im Jahr 2019 als Förderschwerpunkt für die Dorfentwicklung anerkannt und hat ein Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) aufgestellt, in welchem Ziele, Projekte und Strategien erarbeitet wurden, um die Gemeinde Dornburg zukunftsfähig gestalten zu können. Ein wesentliches Ziel stellt hier u.a. die Stärkung der Innenentwicklung der Ortskerne und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale (Leerstände, Baulücken) dar. Im Rahmen des IKEKs wurde sich allerdings auch mit der Thematik der Ortsrandarrondierung und Schaffung einer zeitnahen Umsetzung von Bauplätzen auseinandergesetzt. Die Gemeinde fühlt sich daran gebunden, auf größere Neubaugebiete im Außenbereich zu Gunsten der Innenentwicklung zu verzichten. Dennoch bedarf es auch Eigenentwicklungsmöglichkeiten, die unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen, um der stetigen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zum selbstgenutzten Eigentum gerecht zu werden. Eine solche Entwicklungsmöglichkeit stellen die Flurstücke 83 und 84 (Flur 53) in der Gemarkung Langendernbach dar, die sich im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, allerdings in direkter Lage zum bebauten Siedlungszusammenhang, befinden.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet

Für die Grundstücke liegt eine konkrete Anfrage eines Vorhabenträgers zur Errichtung einer Wohnbebauung zur familiären Eigennutzung vor. Um der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Dornburg Rechnung zu tragen, einen Beitrag zur Eigenentwicklung zu leisten und somit insbesondere dem Wegzug von jungen Familien entgegenzuwirken, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg in ihrer Sitzung am 11.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zum selbstgenutzten Wohneigentum (Einfamilienhaus). Zur Ausweisung hierzu gelangt ein Allgemeines Wohngebiet.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dornburg stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach westlich der Bundesstraße 54 (B 54) und umfasst in der Flur 53 die Flurstücke 83 und 84. Das Plangebiet ist derzeit durch eine Grünlandnutzung geprägt. Die Topografie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes lässt sich größtenteils als überwiegend eben beschreiben, wobei das Gelände leicht Richtung Westen abfällt.

Das Plangebiet liegt südlich in einem durch eine gemischte Bebauung geprägten Umfeld, welches teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude aufweist. Jenseits der B 54 schließt sich eine gewerbliche Nutzung an.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohngebäude mit Hausgarten

Osten: B 54 und gewerbliche Nutzung (Bauzentrum)

Süden: landwirtschaftliche Flächen (Acker)

Westen: Grasweg und Weide

### Bereich des Plangebietes





(Quelle: Eigene Aufnahmen, 07/2023)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 0,21 ha, die insgesamt auf die Wohnbaufläche entfällt.

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar.

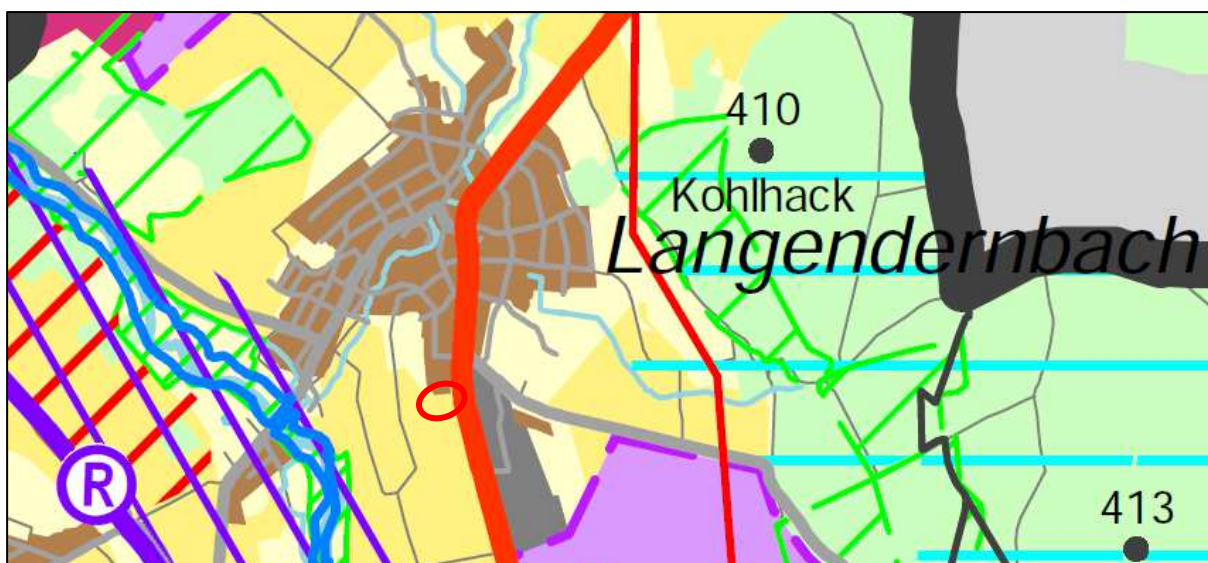
In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen unzulässig, welche die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Des Weiteren ist bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den unbeplanten Innenbereichen dazustellen sowie die Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen (Ziel 5.2-5).

Zur Vermeidung von Dopplungen wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.5 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen. Festzuhalten gilt, dass im Ortsteil Langendernbach augenscheinlich zwar 69 Baulücken vorhanden sind, hiervon haben sich jedoch lediglich zwei Eigentümer für einen möglichen Verkauf geäußert. Dies zeigt die Problematik, mit der sich Gemeinden regelmäßig konfrontiert sehen. Um einen Beitrag für eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu leisten und einem Weggang, gerade junger Familien entgegenzuwirken, bedarf es einer aktiven Siedlungsentwicklung, die auch eine moderate und bedarfsorientierte Entwicklung an den Ortsrändern erfordert. Diesbezüglich wurde sich im Rahmen der Aufstellung des IKEKs ausführlich befasst und das vorliegende Plangebiet als Potentialfläche für eine Siedlungsentwicklung beurteilt.



### Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,21 ha. Durch die geplante Wohnbauentwicklung erfolgt ein Verlust an landwirtschaftlichen Flächen. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Die Flächen werden gegenwärtig zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Die geringfügige Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen stellt keine Nutzungsbeschränkung oder Existenzgefährdung für landwirtschaftliche Betriebe oder Bewirtschafter dar, die einen weiterführenden Handlungsbedarf wie bspw. die Bereitstellung von Ersatzflächen begründen würden.

Neben der Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet ansässigen Landwirte bzw. Bewirtschafter gilt es auch die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf agrarstrukturelle Belange in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Aus dem Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass der Teil der Antragsfläche einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „mittel“ aufweist.

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliches Ertragspotential). Im Agrarviewer Hessen wird für das Plangebiet eine Ertragsmesszahl von >45 und < 50 aufgeführt. Es handelt sich hierbei insofern um wertige Böden für die Landwirtschaft mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion, was gleichzeitig einen wesentlichen Aspekt zur Zuordnung in die Stufe 1a des Agrarplans (höchste Funktionserfüllung) darstellt. Unter Abwägung des Sachverhaltes der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange und Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, wird die Inanspruchnahme als vertretbar beurteilt.

Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird aufgrund des geringen Flächenverlustes nicht negativ beeinträchtigt bzw. die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Des Weiteren sprechen insbesondere die auch im IKEK dargelegten Gründe zur Aktivierung von Flächenpotentialen zur Stärkung des Wohnstandortes Dornburg im Sinne einer Eigenentwicklung auch unter geringfügiger Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes am südlichen Ortseingangsbereich von Langendernbach. Ergänzend wird

auf die Ausführungen im Kapitel 1.5 - Innenentwicklung und Bodenschutzklausel verwiesen. Daher steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen.

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtgültiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „An der B 54“ aus dem Jahr 1998 an, der hier ein Sondergebiet „Baustoffhandel mit Baumarkt“ ausweist. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich in den Jahren 2005 und 2009 geändert. Die Änderungen umfassten die Aufhebung der Mindestdachneigung sowie die Herausnahme der Gewerbegebietsausweisung im südlichen Bereich.

#### Bebauungsplan „An der B 54“ (Jahr 1998)



nicht genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der

Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Wie eingangs dargelegt, betreibt die Gemeinde Dornburg eine nachhaltige und nachfrageorientierte Siedlungsentwicklung und ist seit dem Jahr 2019 im Förderprogramm der Dorfentwicklung. Der Fokus der Gemeinde liegt daher auf der Stärkung der Innenentwicklung. Dennoch werden bereits im IKEK die Hindernisse bezüglich der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen thematisiert. Die Gemeinde Dornburg fühlt sich daran gebunden, in allen Ortsteilen auf größere Neubaugebiete im Außenbereich zu Gunsten der Innenentwicklung verzichten. Die Gemeinde sieht sich jedoch auch mit einer stetigen Nachfrage an Bauplätzen konfrontiert. Daher bedarf es eines gewissen Spielraums, um eine mit der Innenentwicklung verträgliche Siedlungsentwicklung vorzunehmen, um so dem demographischen Wandel und dem Wegzug junger Familien entgegenzuwirken.

In diesem Zusammenhang hat das Ziel 5.2-5 des Regionalplans Mittelhessen 2010 eine besondere Gewichtung: Kommunen müssen vor der Aufnahme in das Förderprogramm und während seiner Laufzeit auf die Ausweisung konkurrierenden Baugebieten verzichten, da im Regelfall ein geplantes Neubaugebiet im ländlichen Raum konkurrierend zur Innenentwicklung steht. Bauvorhaben im Außenbereich sind im Förderzeitraum der Dorfentwicklung daher nur im Ausnahmefall möglich, wenn dies einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht entgegensteht.

Im Rahmen des IKEKs wurden neben der Analyse der baulichen Strukturen auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile geprüft. Hierbei spielen Baulücken und Leerstände sowie die eigentumsrechtlichen Verhältnisse und die Möglichkeit der tatsächlichen Aktivierung eine wichtige Rolle. Die Gemeinde Dornburg verfügt im Ortsteil Langendernbach über keine eigenen Baugrundstücke, die zur Veräußerung zur Verfügung stehen. Laut IKEK befinden sich in Langendernbach 69 Baulücken in privater Hand, was auf dem 1. Blick ein großes Innenentwicklungspotential impliziert. Allerdings haben von den Eigentümern lediglich zwei eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dies zeigt die Problematik auf, mit der Gemeinden und Städte konfrontiert sind und es zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung auch einer moderaten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedarf.

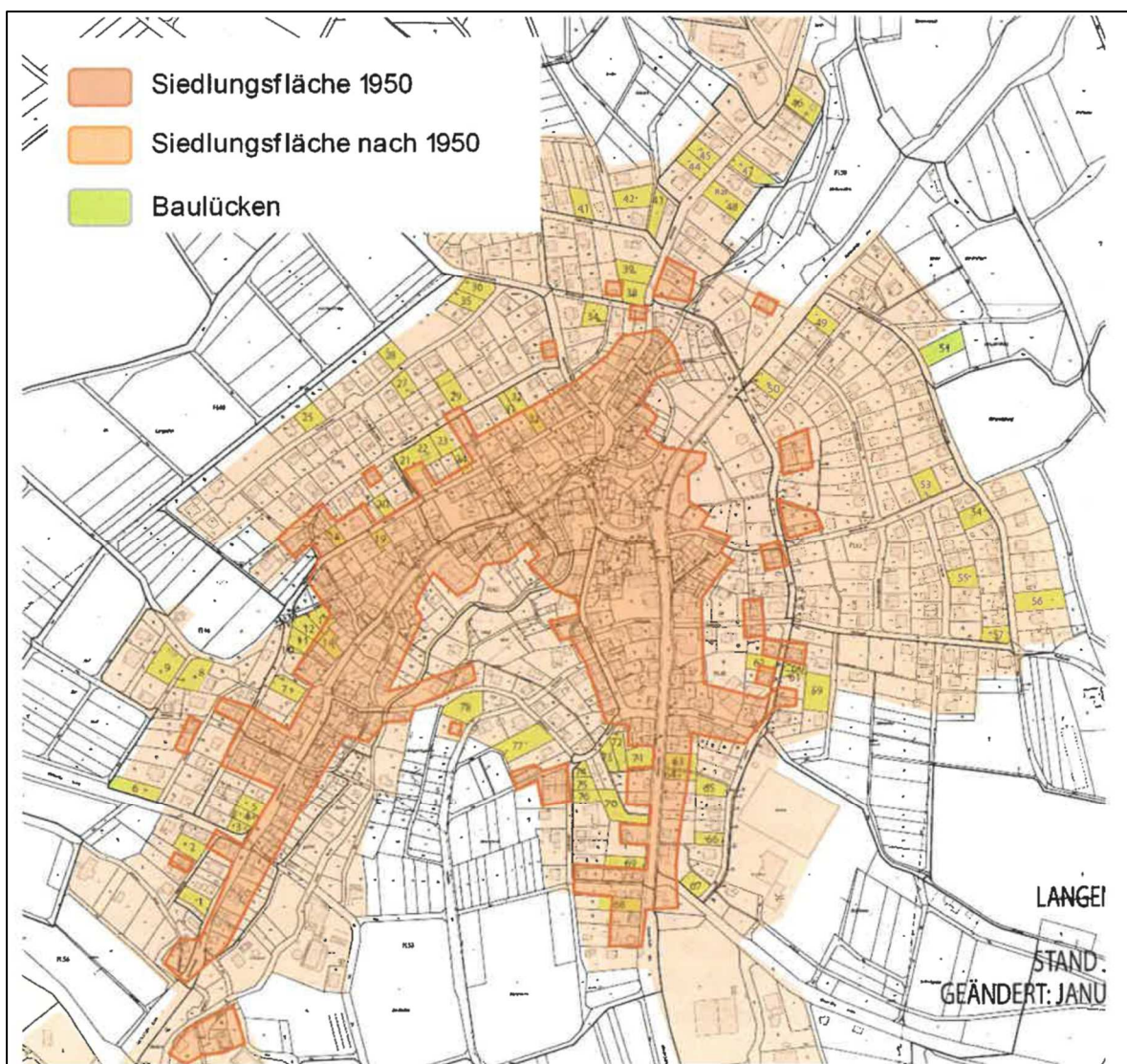
Die Gemeinde Dornburg ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Gemeindegebiet vorhandene und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Ortschaften eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Gemeinde Dornburg aktiv und beabsichtigt, durch die Projektierung neuer Wohneinheiten den Wohnstandort attraktiver zu gestalten und somit auch dem interkommunalen Wettbewerb standzuhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Gemeinde Dornburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiel ist hier der Bebauungsplan „Wohnpark-Dornburg-Center“ in Frickhofen zu nennen. Des Weiteren hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Friedenstraße“ im Ortsteil Frickhofen gefasst, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Bereich des ehemaligen Sägewerkes im Ortseingangsbereich geschaffen werden sollen.



Darüber hinaus hat die Gemeinde Dornburg im Verlauf der letzten Jahre bereits mehrere Anwesen angekauft und reaktiviert, um einer Verwahrlosung der Ortskerne (u.a. Frickhofen: Ankauf ehemalige Metzgerei, Abriss und Bau eines Kindergartens) entgegenzuwirken. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Gemeinde Dornburg im Grundsatz insofern geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Gemeinde erkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen.

Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalrechtlich-rechtliche Restriktionen etc. bleiben vorliegend unberücksichtigt. Wie dargelegt, sind im Ortsteil Langendernbach 69 Baulücken zu verzeichnen. Diese sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Haus- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer hohen Wohnqualität führt. Des Weiteren werden die Flächen auch für Familienangehörige freigehalten. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass der Interessentenkreis für das Sanieren von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage eher gering ist. Diesbezüglich gilt ergänzend anzumerken, dass nach Aussagen im IKEK im Vergleich mit anderen Kommunen nur sehr wenige Leerstände zu verzeichnen sind. Für den Ortsteil Langendernbach sind 22 Leerstände zu verzeichnen. Die Gemeinde Dornburg versucht jedoch durch Kontaktierung der Eigentümer von Grundstücken bzw. Gebäudeleerständen im Siedlungszusammenhang, diese für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren. Die vorhandenen Baulücken im Ortsteil Langendernbach sind nachfolgend der Übersichtskarte zu entnehmen.

## Übersichtskarte Siedlungsentwicklung und Baulücken



(Quelle: IKEK für die Gemeinde Dornburg, Endbericht 16.09.2022)

Ebenso stehen laut IKEK zwar auch im Gemeindegebiet viele ehemals genutzte landwirtschaftlichen Nebengebäude leer und könnten zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Hierfür fehlt den Eigentümern jedoch oft das Interesse oder die finanziellen Mittel. Somit sind die bestehenden Möglichkeiten zum Bau oder zur Nachnutzung eines Wohnhauses aktuell sehr gering und stehen in einem deutlichen Kontrast zur Nachfrage nach Wohnbauflächen. Nach Auskünften der Gemeinde Dornburg gehen konstant Anfragen nach verfügbaren Baugrundstücken aus allen Dornburger Ortsteilen bei der Gemeinde ein, denen gegenwärtig nicht gerecht werden kann.

Eine Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in Dornburg zeigt, dass zwischen 1995 und 2020 Bevölkerungsrückgänge stattgefunden haben. Seit etwa 2015 sind leichte Bevölkerungszuwächse bzw. eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet feststellbar. In den letzten 10 Jahren ist im Ortsteil Langendernbach ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Dies lässt sich u.a. auch darauf zurückführen, dass keine neuen Siedlungsflächen zur Ausweisung gelangten und das augenscheinlich vorhandene Flächenpotential (69 Baulücken) nicht mobilisiert werden konnte. Im Rahmen des IKEKs wird daher festgehalten, dass ein deutlicher Fokus auf die Innenentwicklung/ Ortskernentwicklung und die Nachnutzung leerstehender Wohnmobilen gelegt werden sollte. Dies gilt auch für den Ortsteil Langendernbach.

Allerdings wird auch festgehalten, dass neben der Innenentwicklung auch eine an den Bedarf angepasste Neuentwicklung von Baugebieten in Betracht kommt. Aus diesem Grund wird sich bereits im Rahmen des IKEKs mit möglichen moderaten Siedlungserweiterungen an den Ortsrandlagen auseinandergesetzt. Solche Wohngebietsentwicklungen sind daher im Kontext der Innenentwicklung zu werten und stellen hierzu keine Konkurrenz dar. Das vorliegende Plangebiet stellt eine solche Siedlungsarrondierung zur Schaffung zeitnaher einzelner Bauplätze dar und wird explizit im IKEK benannt. Insofern ist eine Konkurrenz zur Innenentwicklung nicht gegeben und die vorliegende Bauleitplanung dient der Verfolgung städtebaulicher Zielvorstellungen, die im IKEK dargelegt sind. Daher wird die untergeordnete Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich in direkter Ortsrandlage als städtebaulich vertretbar beurteilt. Dies begründet sich darin, dass zunächst private Belange der Landwirtschaft nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Flächen sind gegenwärtig zur freien Bewirtschaftung überlassen. Der Verlust lässt daher weder erhebliche Beeinträchtigungen privater oder öffentlicher Belange der Landwirtschaft erkennen. Ferner ist die verkehrliche Erschließung unmittelbar über die bestehende Mainzer Straße ohne hohen Erschließungsaufwand möglich und auch die Abwasserbeseitigung und Versorgung des Gebietes mittels Anschlusses an die vorhandene Leitungsinfrastruktur kann sichergestellt werden.

Darüber hinaus handelt es sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um einen vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In diesen Fällen kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Bereit und in der Lage ist der Vorhabenträger ausschließlich an diesem hier vorliegenden Standort, da er nur hier über die entsprechenden Flächen verfügt und deren Standorteigenschaften aufweisen. Insofern sind aufgrund der Standortgebundenheit adäquate Alternativen nicht ersichtlich. Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Aspekte, wird unter Abwägung des Sachverhalts und um einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum zu leisten, die geringfügige Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als städtebaulich begründet beurteilt.

Die Belange des **Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz bzw. zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 Abs. 6 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Nassauischen Neuen Presse als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Dornburg.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen, lag nicht vor. Angesichts des Planziels, der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größenordnung von rd. 0,21 ha am Ortsrand von Langendernbach war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen. Ferner lagen neben dem Bauleitplan, Begründung und Umweltbericht lediglich zwei weitere Fachgutachten (Artenschutzfachbeitrag, Schallgutachten) vor, sodass auch der Umfang an Planunterlagen keine Verlängerung der Veröffentlichungsfrist begründet haben.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Mainzer Straße (B 54) im Bereich der freien Strecke und somit außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs. Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes bzw. der Wohnbaufläche ist über eine Grundstückszufahrt an die Mainzer Straße geplant. Erste Abstimmungen in Bezug auf die geltenden straßenrechtlichen Bestimmungen mit Hessen Mobil haben hierzu bereits stattgefunden. Im Zuge der Gebietsausweisung wird es lediglich zu einer untergeordneten Zunahme des Verkehrsaufkommens kommen, welches verkehrsgerecht über die Mainzer Straße abgewickelt werden kann.

Wie vorangehend dargelegt, ist das Plangebiet formalrechtlich dem Bereich der freien Strecke zuzuordnen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bezüglich der Bauverbotszone sowie dem Zufahrtsverbot zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,



2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 Abs. 2: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

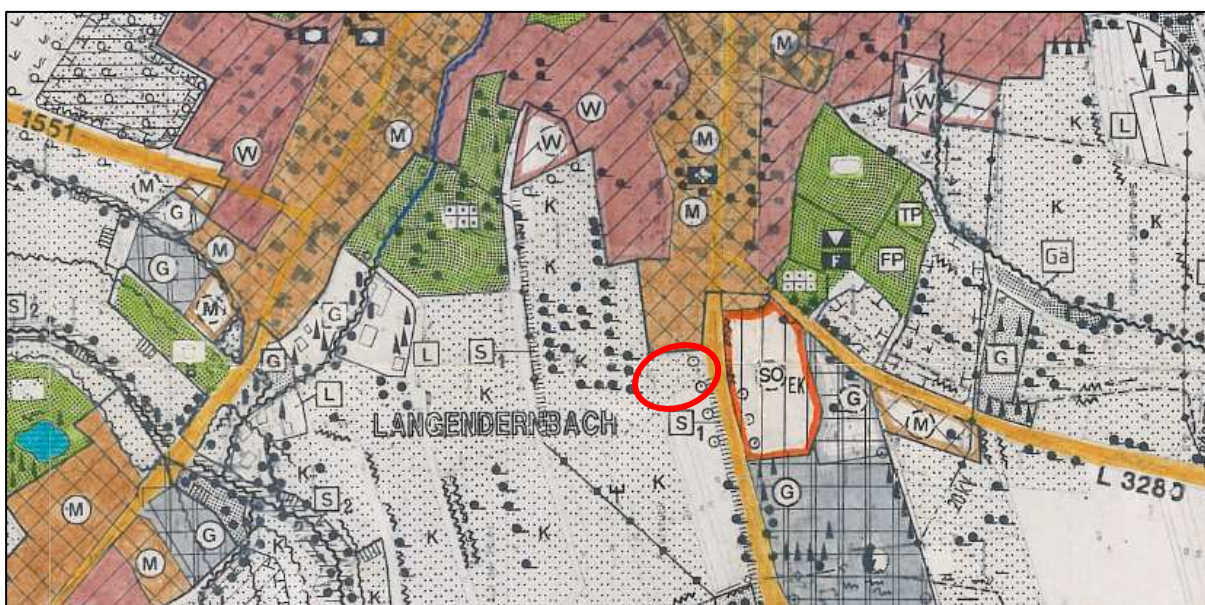
1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle (Post) befindet sich in rd. 370 m Entfernung im Bereich der Mainzer Straße 28 und ist fußläufig erreichbar.

### 3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dornburg aus dem Jahr 1998 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Hieraus folgend erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche.

#### Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1998)



genordet, ohne Maßstab

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

### **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde eine Artenschutzprüfung sowie Erhebungen zu Vogelarten im Zeitraum von März 2023 bis Juni 2023 durchgeführt. Nach gutachterlicher Einschätzung wird das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen von Siedlungsfolgern aktuell lediglich als Nahrungshabitat genutzt. Brutplätze in Form von Gebäuden für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, den Mauersegler oder den Haussperling finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Wohnbauflächen. Diese bleiben weiterhin erhalten. Auch die angrenzenden Gehölze innerhalb der Ortslage und in der westlich angrenzenden Obstbaumwiese, die Niststandort von z. B. Blaumeise, Kohlmeise und Star sind, bleiben erhalten. Aufgrund der Grünlandausprägung und intensiven Nutzung der Fläche ist nicht mit dem Vorkommen von Moorbläulingen (*Maculinea nausithous*, *M. teleius*) innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Die Wirtspflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) konnte nicht nachgewiesen werden.

Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen wie z. B. Haselmaus oder Zauneidechse sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Eidechsen oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus. Gehölze, die als Niststandorte dienen könnten, sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden. Im gutachterlichen Ergebnis konnten außer den Vogelarten keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Artvorkommen nachgewiesen werden und sind auch aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

In Bezug auf die festgestellten Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld wird gutachterlich angeführt, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen das Plangebiet von Siedlungsfolgern aktuell lediglich als Nahrungshabitat genutzt wird. Brutplätze in Form von Gebäuden für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, den Mauersegler oder den Haussperling finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Siedlungsflächen. Diese bleiben weiterhin erhalten. Auch die angrenzenden Gehölze innerhalb der Ortslage und in der westlich angrenzenden Obstbaumwiese, die Niststandort von z. B. Blaumeise, Kohlmeise und Star sind, bleiben erhalten. Gehölze die als Niststandorte dienen könnten, sind nicht im Plangebiet vorhanden. Ferner wird angeführt, dass vorhabenbedingte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Populationen zu keiner Verschlechterung führen. Dennoch sind Verminderungsmaßnahmen, insbesondere im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten. Zum Schutz sind Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiten zur Baufeldfreimachung zu beachten, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

In Bezug auf die gutachterlich aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin geltendes Recht darstellen oder nicht über die Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches abgedeckt sind, kann der Bauleitplan lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass im Ergebnis der Artenschutzprüfung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die ein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans darstellen. Hier kann den artenschutzrechtlichen Aspekten und den einschlägigen artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsebene Rechnung getragen werden. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

## **5. Klimaschutz**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass mindestens 80 % der Dachflächen bis maximal 5° Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen wie der Ausschluss von Schottergärten sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke (randliche Bepflanzung mit Sträuchern, Anpflanzung von Obstbäumen) und zur Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Hierdurch kann der Verringerung der Grundwasserneubildung in Folge der planinduzierten Versiegelung entgegengewirkt werden.

Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und Verdunstungskühle sowie Verschattungseffekten durch Neupflanzungen kann zumindest ein Beitrag zur Reduzierung des Funktionsverlustes durch die bauliche Inanspruchnahme geleistet werden.

## 6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeG (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in die Bauleitplanung verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

## 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Mit der Aufstellung der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. eine Wohnbaufläche geschaffen. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Als realistisches Szenario kann insofern der aktuelle Stand des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu Grunde gelegt werden, welches die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer zulässigen Wohneinheit vorsieht. Der hierdurch zu erwartende zusätzliche Wasserbedarf wird auf Grundlage von Erfahrungswerten bestimmt und ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Art der Bebauung	Anzahl Wohneinheiten	Einwohner je Wohneinheit	Einwohner gesamt	Spezifischer Wasserbedarf	Wasserverbrauch gesamt
Wohngebäude	1	3,5	4	0,15 m <sup>3</sup> /Tag	0,6 m <sup>3</sup> / Tag



In der Mainzer Straße befindet sich die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung. Hier liegt eine DN 100 Wasserleitung mit einem Wasserdruck von ca. 4 bis 5 bar, an die das Allgemeine Wohngebiet angeschlossen werden kann. Der nächste Hydrant befindet sich auf Höhe des Anwesens Mainzer Straße 3 und somit in einer Entfernung von rd. 40 m zum Plangebiet. Die Wasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung kann über Anschluss an das bestehende örtliche Netz im Bereich der Mainzer Straße sichergestellt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Entwässerung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Mainzer Straße (Mischsystem) erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser ist der Kläranlage Langendernbach zu zuführen. Die Kläranlage Langendernbach ist für 3.600 Einwohnergleichwerte bemessen. Gemäß der im Zuge der Erklärung zur Abwasserabgabe 2022 angegebenen Jahresschmutzwassermengen sind 2.966 Einwohner an die Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlage ist ausreichend bemessen, um das im Plangebiet anfallende zusätzliche Schmutzwasser ordnungsgemäß zu behandeln.

Aufgrund der Notwendigkeit der Einleitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers in den Mischwasserkanal aufgrund fehlender anderweitiger Möglichkeiten (bspw. Einleitung in einen Vorfluter, Versickerung) sowie vor dem Hintergrund klimaökologischer Belange, einschließlich Behandlung der Thematik der Starkregenereignisse, sind Festsetzungen und Maßnahmen Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, die der Reduzierung der Abwassermengen dienen. Zu nennen ist hier insbesondere die Dachbegrünung, die einen wichtigen Aspekt in der Regenwasserbewirtschaftung darstellt. Ferner wird die zulässige Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die in § 17 BauNVO dargelegten Obergrenzen nicht vollständig ausgeschöpft. Des Weiteren tragen auch die weiteren eingriffsminimierenden Festsetzungen, wie die wasserdurchlässige Bauweise von befestigten Flächen, die Unzulässigkeit von wasserdichten Folien, der Ausschluss von Schottergärten sowie Vorgaben zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen der Reduzierung der Abwassermengen bei. Ferner ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in geeigneten Anlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 2000 l pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Sofern eine Retentionszisterne errichtet wird, darf der Drosselabfluss zum Mischwasserkanal maximal 0,8 l/s betragen.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung der bisher unbebauten Fläche.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen bestimmt, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung für Flachdächer festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Dornburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## 9. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 11.12.2023 mitgeteilt, dass die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben haben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## 10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB 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 so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche kann in Bezug auf die nördlich anschließende Bebauung der **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich gewahrt werden. Jenseits der B 54 befindet sich eine gewerbliche Nutzung in Form eines Bauzentrums. Unter Beachtung der gewachsenen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung und geplanter Ergänzung einer Wohnbebauung am Siedlungsrand steht die Bauleitplanung unter Hinweis auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dem Trennungsgrundsatz nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Hinweis auf die in räumlicher Nähe zum Planstandort (Flur 52, Flurstück 55, Gemarkung Langendernbach) vorhandene Brecheranlage und der damit verbundenen Lärmemissionen hingewiesen. Im Jahr 2015 wurde eine Geräuschimmissionsmessung an der Baustoff -Recyclinganlage durchgeführt. Bei der Anlage handelt es sich um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte bedurfte es Geräuschimmissionsmessungen auf der Grundlage der TA-Lärm. Die Untersuchung ist als Anlage der Begründung den Planunterlagen beigelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurde auf dem Plangebiet zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ein Messpunkt (Immissionsort 3 – Allgemeines Wohngebiet) festgelegt. Ein Nachtbetrieb der Anlage findet nicht statt. Zunächst wurden an dem Messpunkt die Fremdgeräusche durch den Verkehr auf der B 54 bestimmt. Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Anlagengeräusche während den kurzen leisen Phasen der Verkehrsgeräusche sehr schwach wahrnehmbar waren. Der einwirkende Schalldruckpegel bei Betrieb aller Anlagen wird auf  $38 < L_{AFT_{ew}} < 42$  db(A) geschätzt. Die bei Betrieb der Anlage ermittelten Beurteilungspegel halten die festgelegten Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten ein. Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal  $L = 30$  dB überschritten werden dürfen, wird an den Immissionsorten eingehalten. Insofern sind



immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Betrieb der Brecheranlage und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und der Bundesstraße auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Lärmbelastung wurde auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage ebenfalls beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 54, sodass die auf das Plangebiet einwirkende Immissionsbelastung aus dem **Verkehrslärm** einer näheren Betrachtung bedarf. Das Plangebiet liegt formalrechtlich im Bereich der freien Strecke der Bundesstraße. Das Ortsschild befindet sich hierzu jedoch vorgelagert, sodass im Planbereich eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig ist. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr auf der B 54 an den Immissionsorten teilweise überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die hier als Abwägungsrahmen für die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes (Abschirmwall/-wand) herangezogen werden, werden teilweise überschritten. Die Ergebnisse für die untersuchten Immissionsorte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Hier wird ersichtlich, dass insbesondere im Bereich des 1. Obergeschosses sowie im südlichen Bereich des Erdgeschosses Überschreitungen sowohl der Orientierungswerte als auch der Immissionsrichtwerte erfolgt. An den übrigen Immissionsorte werden die Orientierungswerte und Richtwerte eingehalten zur Tag -und Nachtzeit eingehalten.

### Ergebnisse Beurteilungspegel - Verkehr

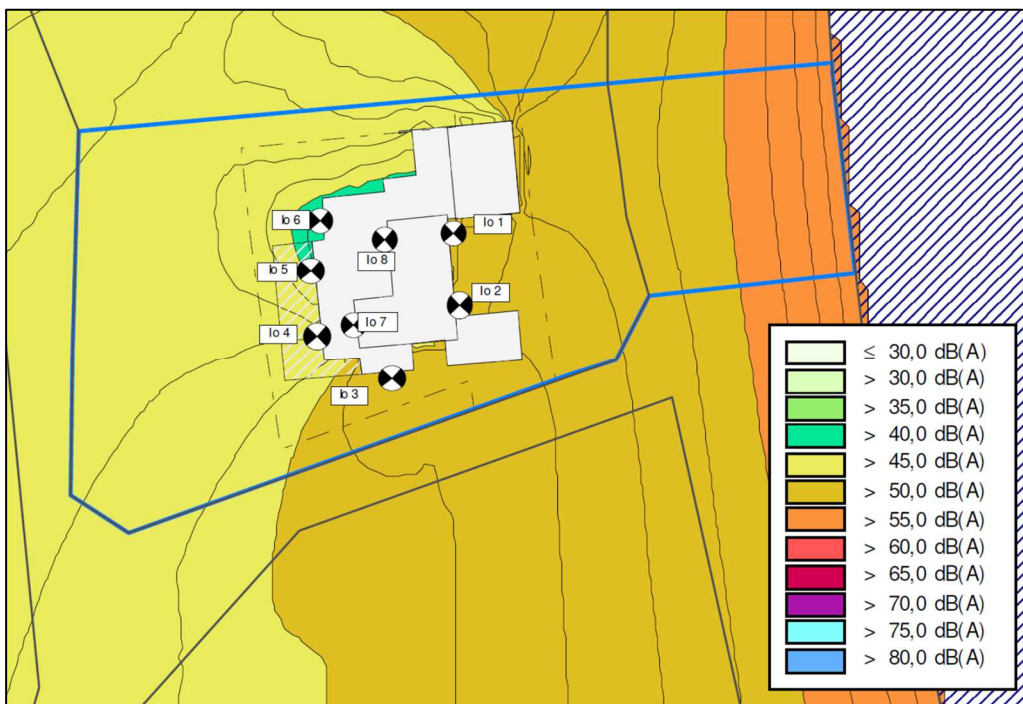
Bezeichnung	Beurteilungspegel		Orientierungswerte		Grenzwerte 16.BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 1 OG	64	57	55	45	59	49
Io 2 OG	64	57	55	45	59	49
Io 3 EG	59	52	55	45	59	49
Io 4 EG	46	39	55	45	59	49
Io 5 EG	45	39	55	45	59	49
Io 6 EG	46	39	55	45	59	49
Io 7 OG	45	38	55	45	59	49
Io 8 OG	45	38	55	45	59	49

Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann folglich in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen. Unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird ein aktiver Schallschutz im Ortseingangsbereich als städtebaulich nicht zielführend bewertet. Zumal bspw. Lärmschutzwälle in einem ortsbildverträglichen Rahmen lediglich einen hohen Wirkungsgrad für die Bereiche des Erdgeschosses besitzen. Mit zunehmender Gebäudehöhe bzw. in den Obergeschossen nimmt die lärmreduzierende Wirkung hingegen deutlich ab.

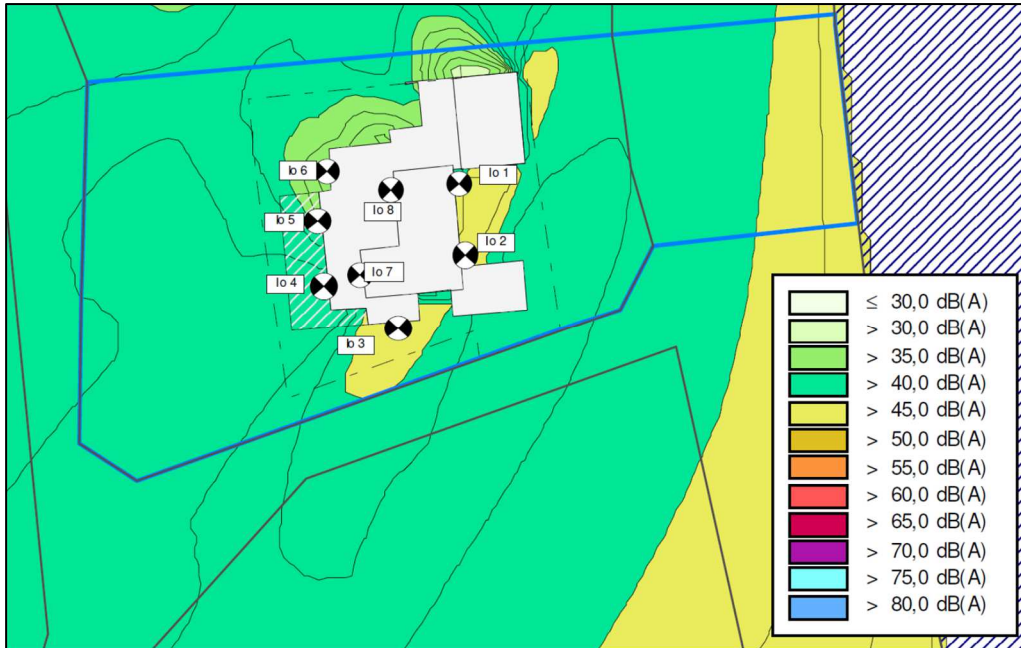
Die Ergebnisse zeigen aber, dass es insbesondere an den Immissionsorten schutzbedürftiger Räume im Obergeschoss zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Des Weiteren übernehmen Lärmschutzwände häufig auch in Bezug auf den Schutz von Wohnaußenbereichen eine wichtige Rolle. Dies trifft für das Plangebiet vorliegend nicht zu, da unter Beachtung der verkehrlichen Erschließung und der Thematik der Bauverbotszone die Anordnung der **Wohnaußenbereiche** auf dem westlichen Grundstücksbereich realistisch ist und somit außerhalb des Wirkungsbereichs eines Lärmschutzwalls liegen würde. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entlang der B 54 abgesehen. Ein Ausgleich kann durch passive Maßnahmen wie bspw. eine geeignete Grundrissgestaltung und Verortung schutzbedürftiger Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite, erfolgen. Des Weiteren kann durch Vorsehung von Mindestschalldämmmaße von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen den immissionschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden.

Neben dem Verkehrslärm bedarf es auch einer Betrachtung des auf das Plangebiet einwirkenden **Gewerbelärms**. Östlich der B 54 befindet sich das Gewerbegebiet von Langendernbach. Für den Bereich liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, die neben einem Sondergebiet für den Baustoffhandel auch Gewerbe- und Industriegebiete ausweisen. In den Bebauungsplänen sind Emissionskontingente festgesetzt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird auch die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkende Immissionsbelastung ermittelt und bewertet.

#### Lärmkarte Gewerbe tags, Berechnungshöhe 5 m



### Lärmkarte Gewerbe nachts, Berechnungshöhe 5 m



Die Berechnungen ergeben für die gewerblichen Nutzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tagzeit von  $\Delta L = 55 \text{ dB(A)}$  an den Immissionsorten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet um  $\Delta L = 5 \text{ dB}$  im Osten und  $\Delta L = 2 \text{ dB}$  im Süden überschritten. Wie bereits vorangehend dargelegt, bezieht sich die schalltechnische Untersuchung auf das realistische Planszenario. Gutachterlich wird zu den maßgeblich betroffenen Immissionsorten folgendes ausgeführt.

*Die Immissionsorte 1 und 2 liegen im Obergeschoss. Immissionsort 1 ist der Raum Kind 2, Ostseite im OG. Dieser Raum verfügt über ein weiteres Fenster an der Westseite, so dass das Fenster an der Ostseite offenbar ausgeführt werden kann.*

*Immissionsort 2 ist der Raum Kind 1. Hier sind beiden Fenster von Überschreitungen betroffen. Hier kann das Fenster an der Ostseite nicht offenbar ausgeführt werden. Für das Fenster an der Südseite kann eine Prallscheibe vorgesehen werden, das ist eine Glasscheibe, die vor dem Fenster mit Abstand angeordnet wird und die Fensterfläche an allen 4 Seiten überragt.*

*Der einzige zu schützende Raum, an dem Überschreitungen vorliegen, sind die Fenster an der Südseite des Wohnzimmers (Immissionsort 3). Hier kann in ca. 2 m Abstand eine 2,5 m hohe Schallschutzwand (z.B. aus Glas) angeordnet werden.*

Ergänzend wird gutachterlich angemerkt, dass durch die vorzusehenden Maßnahmen bezüglich des Gewerbelärms auch der Schutz vor dem Straßenlärm ausreichen.

Des Weiteren wurde seitens des Gutachters unter Beachtung des Verkehrs- und Gewerbelärms der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt.

**Ergebnisse der Berechnung maßgeblichen Außenlärmpegel (Verkehr und Gewerbe).**

Bezeichnung	Beurteilungspegel		maßgebliche Außenlärmpegel		resultierende Schalldämm-Maße	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Wohnräume	Schlafräume
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Io 01	64	57	67	70		40
Io 02	64	57	67	70		40
Io 03	60	53	63	66		36
Io 04	47	41	50	54	30	
Io 05	46	39	49	52	30	
Io 06	46	39	49	52	30	
Io 07	46	40	49	53	30	
Io 08	46	39	49	52	30	

Durch das Gutachten kann dargelegt werden, dass in verschiedenen denkbaren Szenarien die Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der dargelegten Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Da sich die dargelegten Vorkehrungen konkret auf die Objektplanung beziehen, wird es im Sinne des Konflikttransfers als zulässig erachtet, auf den Vollzug des Bebauungsplanes und auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Dies gilt auch in Bezug auf zu treffende aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) im südlichen Grundstücksbereich zum Schutz des Immissionsort 3. Die erforderliche 2,5 m hohe Lärmschutzwand kann unter Einhaltung eines Grenzabstand von 3 m errichtet werden, sodass Belange Dritter hiervon nicht berührt werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Aufnahme einer Festsetzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange liegt insofern nicht vor.

Nach dem Ergebnis des vorliegenden Lärmgutachtens sind nur vorhabenbezogene Maßnahmen erforderlich, die im Genehmigungsverfahren geregelt werden können und auch müssen, da ein ausreichender Lärmschutz Genehmigungsvoraussetzung ist. Daher wird hier unter Hinweis auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung auf den Vollzug des Bebauungsplanes und die konkrete Bau- und Ausführungsplanung sowie das Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Ein Konflikttransfer wird unter Hinweis auf das Urteil vom 04.08.2022 (3 B 701/22. N) des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs als zulässig erachtet. Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass der Bebauungsplan Konflikte, die er selbst schafft, nicht unbewältigt lassen darf; mithin muss jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte lösen, in dem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist damit nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, die sich auf das realistische Szenario im Zuge des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beziehen, wird dargelegt, dass durch die beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, die sich auf die Objektplanung beziehen, sich der

immissionsschutzrechtliche Konflikt in Bezug auf den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärm im Vollzug des Bebauungsplanes auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen lösen lässt. Die Gemeinde Dornburg hat sich durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung eine prognostische Beurteilungsgrundlage geschaffen, ob und wie der immissionsschutzrechtliche Konflikt sachgerecht gelöst werden kann. Durch gezielte schalltechnische Maßnahmen kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, einschließlich Schutz der geplanten Wohnbebauung entsprochen werden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe und deren Betriebsabläufe durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht ersichtlich. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes bleibt gewahrt.

In Abwägung des Sachverhalts und des möglichen Konflikttransfers auf die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebene wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Darstellung einer Wohnbaufläche zur Verfolgung der im IKEK dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung der moderaten Siedlungserweiterung zur Schaffung von Wohnraum im Ortsteil Langenderbach als begründet und verträglich bewertet.

## **11. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Ferner sind Einzelkulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes oder in räumlicher Nähe nicht vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mainzer Straße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 22.05.2024
- Geräuschemissionsmessungen an einer Baustoff-Recyclinganlage, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 08.01.2015
- Immissionsberechnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 18.03.2014
- Fachbeitrag Artenschutz, Freiraumplanung Diefenthal, Stand: 01/2024



Planstand: 22.05.2024

Projektnummer: 23-2912

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)