

Gemeinde Waldems, Ortsteil Steinfischbach

Begründung

Bebauungsplan

"Am alten Sportplatz"

Entwurf

Planstand: 03.07.2024

Projektnummer: 23-2970

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
1.7 Verfahrensart und -stand	6
2. Inhalt und Festsetzungen	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	9
2.4 Verkehrsflächen	9
2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
3.1 Dachgestaltung	10
3.2 Gestaltung von Einfriedungen	10
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	10
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.1.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	11
Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen und Tiere	11
4.1.2 Fläche und Boden	14
4.1.3 Wasser	16
4.1.4 Klima und Luft	16
4.1.5 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	18
4.1.6 Orts- und Landschaftsbild	19
4.1.7 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	20
4.1.8 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	20
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	20
4.3 Schutzgebiete	22
5. Klimaschutz	22
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22

6.1	Überschwemmungsgebiet	23
6.2	Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen	23
6.3	Wasserschutzgebiete	23
6.4	Wasserversorgung / Löschwasser	23
6.5	Abwasserbeseitigung	23
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
7.1	Abfallbeseitigung	25
7.2	Vorsorgender Bodenschutz	25
8.	Kampfmittel	26
9.	Immissionsschutz	26
10.	Denkmalschutz	27
11.	Stellplatzsatzung	27
12.	Bodenordnung	27

1. Vorbemerkungen

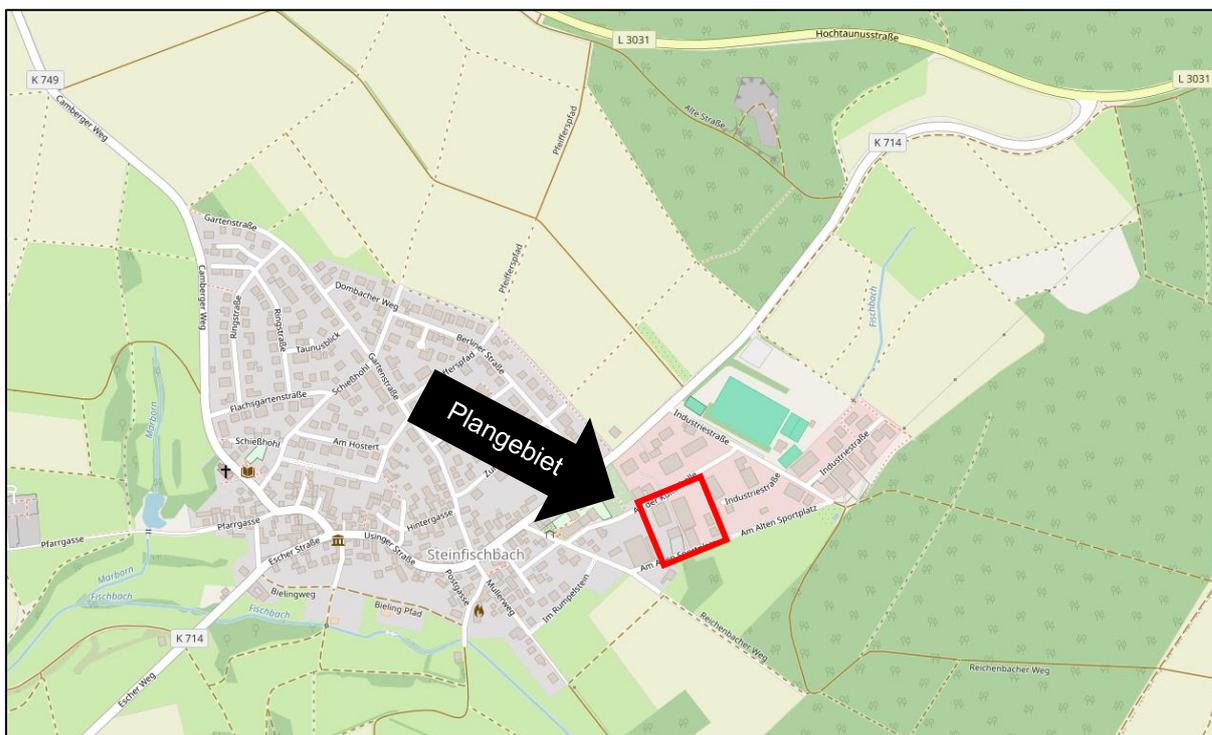
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldems hat in ihrer Sitzung am 09.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am alten Sportplatz“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Ortsteil Steinfischbach beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um den Anforderungen der im ländlichen Raum häufig vorzufindenden und auch im Bereich des vorliegenden Plangebietes angestrebten Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe gerecht zu werden und gleichzeitig die Gebietsentwicklung auf dem Areal des ehemaligen Sportplatzes zu steuern. Auf der Fläche befinden sich bereits Gewerbetreibende in Form eines Dachdeckerbetriebes, einer Schreinerei sowie eines Busunternehmens. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird somit ebenfalls unter Berücksichtigung des Mischungsverhältnisses eine Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes zulässig. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert und soll ausgehend von der Straße „An der Kulturhalle“ sowie weiterführend über den Fischbach vom Norden und von Süden von der Straße „Am alten Sportplatz“ erfolgen.

Aufgrund der Gebietsgröße sowie der Nachnutzung der bereits vorgeprägten Fläche im von Bebauung umgebenen Bereich wird das vorliegende Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Übersichtskarte



Quelle: openstreetmap.de, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 12.700 m² im südöstlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils Steinfischbach in der Gemeinde Waldems und grenzt im Süden an den Außenbereich. Östlich und westlich des Plangebiets grenzt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an.

Der Norden, über welchen das Plangebiet u.a. durch die Straße „An der Kulturhalle“ erschlossen wird, ist geprägt durch eine dorftypische Mischnutzung von Gewerbe, Wohngebäuden sowie einer Kleingartenanlage. Nördlich entlang des Plangebiets verläuft der Fischbach (teilweise offenliegend). Das Plangebiet zeichnet sich gegenwärtig durch bereits errichtete Gebäudehallen des Dachdeckerbetriebes, der Schreinerei sowie des Busunternehmens und durch leerstehende Gewerbehallen und abgestellte (Schrott-) Fahrzeuge aus.

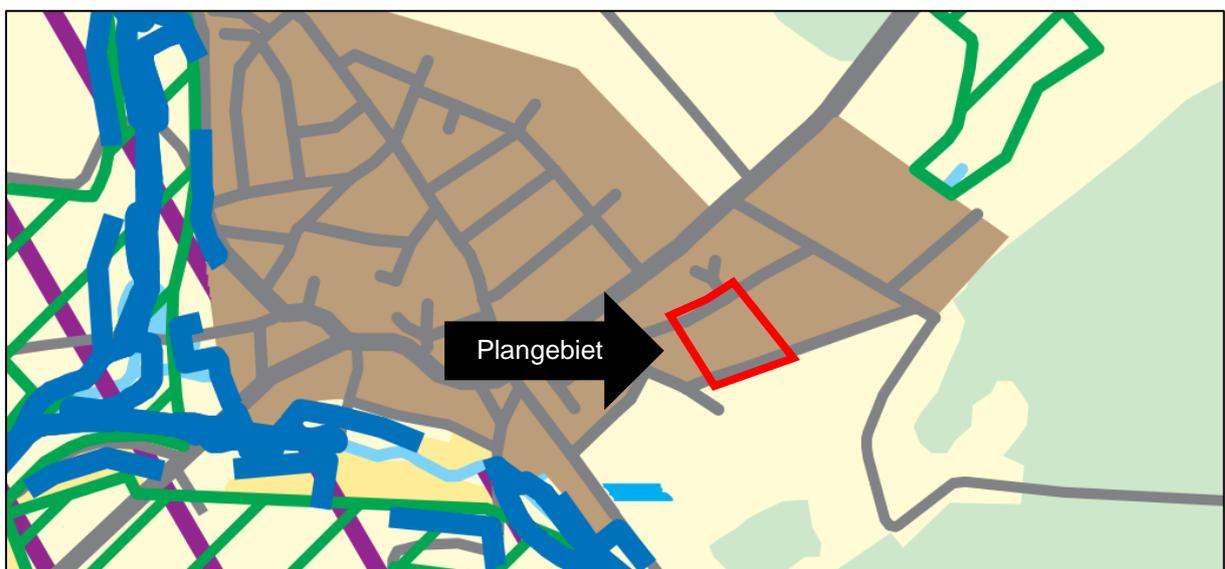
Zum besseren Verständnis und zum Nachweis der gesicherten Erschließung werden ebenfalls die Erschließungsstraße „An der Kulturhalle“ im Norden sowie die Erschließungsstraße „Am alten Sportplatz“ im Süden teilweise mit in den Geltungsbereich aufgenommen. An die Straße „An der Kulturhalle“ schließt unmittelbar im Nordosten die „Industriestraße“, welche ferner nördlich an die Ortsdurchfahrtsstraße „Usinger Straße“ anschließt und die überörtliche Erschließung im weiteren Verlauf Richtung Landstraße 3031 und Bundesstraße 275 bildet.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr kann das Plangebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen Waldems-Steinfischbach Berliner Straße erreicht werden, welche sich rd. 200 m fußläufig vom Plangebiet entfernt befinden. An diesen Haltestationen verkehren die Linienbusse 81, 231 und 233 in Richtung Idstein Bahnhof, Glashütten-Schloßborn Ringstraße sowie Bad Camberg Taunusschule.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt das Plangebiet als Mischbaufläche - Bestand dar. Die Festsetzung eines Mischgebiets entspricht damit den übergeordneten Vorgaben. Südlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldems aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet im ausgewogenen Mischverhältnis in der östlichen Hälfte als gewerbliche Bauflächen im Bestand und in der westlichen Hälfte als Mischbaufläche im Bestand dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die gewerbliche Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer einheitlichen Mischbaufläche erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan bedarf es insofern nicht.

Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Gemeinde Waldems, FNP 2005

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Im Boden I“ an das Plangebiet an, welcher ein Gewerbegebiet ausweist.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da bereits genutzte Flächen, dem Bestand entsprechend, planungsrechtlich gesichert werden und die zukünftigen, baulichen Entwicklungen durch die vorliegende Bauleitplanung nutzungsorientiert gesteuert werden. Es erfolgt dementsprechend keine Neuinanspruchnahme von bisher baulich ungenutzten Außenbereichsflächen. Die Planung kommt damit dem Auftrag des Gesetzgebers nach, vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im Bestand planungsrechtlich vorzubereiten (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

1.7 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient ergibt sich daraus, dass die ehemalige Rasenfläche des alten Sportplatzes zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bebaut ist und die Hallen und Gebäude auf der östlichen Fläche des Plangebietes abgebrochen und für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das gesamte Plangebiet ist folglich bereits baulich vorbelastet bzw. geprägt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Gemeinde Waldems kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 4).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.02.2023 Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__..____ – __..__..____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__..__..____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Wiesbadener Kurier

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist grundsätzlich eine bestandssichernde und bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes und der darüberliegenden Gewerbeflächen durch die Ausweisung eines ortstypischen Mischgebietes.

Mischgebiete dienen v.a. dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind in dem einheitlich ausgewiesenen Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe) sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig.

Im vorliegenden Plangebiet werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss für derartige Nutzungen begründet sich durch die umliegenden Nutzungsstrukturen (Wohnen und kleineres Gewerbe) und der verkehrlichen Anbindung. Mit den genannten und ausgeschlossenen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß ein potentiell erhöhtes Verkehrsaufkommen und auch zusätzliche Emissionen aus.

Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zur ferner nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Mischgebietes einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen gewürdigt und andererseits auch eine Durchmischung im gesamten Gebiet bzw. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes planerisch sichergestellt werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (GRZ I), die wiederum durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,8 überschritten werden darf.

Dabei orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl überwiegend an der Bestandssituation und der bereits bestehenden baulichen Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = II$. Begründet wird die Festsetzung der Höhenentwicklung durch die angrenzende und bestehende Bebauung, welche ebenfalls überwiegend zwei Vollgeschosse aufweist, sodass sich die getroffene Festsetzung zur Höhenentwicklung in das bestehende Umfeld einfügt.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Mischgebiet im Teilbereich mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche und dem Orts- und Landschaftsbild möglichst angepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen in dem Mischgebiet mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgenommen und in der Plankarte durch Einschrieb in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Um unbeabsichtigte Härten und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 0,5 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Klarstellend wird bestimmt, dass als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen ist. Dies entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen im Mischgebiet werden demnach flächenhaft Baugrenzen für die Errichtung der Hauptanlagen festgesetzt. Durch die flächige Festsetzung der Baugrenzen (Bau-fenster) soll einer effizienteren Grundstücksausnutzung Rechnung getragen und im Sinne der Nachverdichtung eine flexible Entwicklung des Plangebietes befördert werden.

Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsf lächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um auch weiterhin eine aufgelockerte und der Umgebung entsprechende Bebauung sicherzustellen.

2.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten (mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsbrücke) Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

In diesem Zusammenhang wird zur Förderung des Wasser- und Luftaustausches zwischen Atmos- und Pedosphäre zudem festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet verbleibenden Grundstücksfreiflächen ihre Funktion als Grünflächen bzw. unbebaute Bereiche auch erfüllen können. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung von Folien, etc. im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon allerdings verständlicherweise unberührt.

Der vorstehenden Intention folgend sind auch flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen.

Mit dieser Bestimmung soll der Anlage von artenarmen und defacto versiegelten Freiflächengestaltungen vorgebeugt werden. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten führen in aller Regel zu einer Aufheizung des Lokal- und Mikroklimas und tragen nicht zur städtebaulich gewünschten Begrünung der Grundstücksfreiflächen bei.

Ausgenommen sind natürliche Wegeverbindungen oder die dem Spritzwasserschutz dienenden Gebäudeumrandungen. Für letztere wird die Zulässigkeit bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude festgesetzt.

Des Weiteren wird unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Außenbereichs auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig. Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind ebenfalls unzulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen.

3.1 Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung eines ortstypischen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Dementsprechend sind zur Dacheindeckung ausschließlich Materialien in ziegelrot und anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu max. 5 Grad, da diese eine geringere Sichtbarkeit aus der üblichen städtebaulichen Perspektive ausüben. Spiegelnde oder reflektierende Materialien sind aus gestalterischen Gründen, selbstredend mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

3.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Hecken oder Drahtgeflecht/Stabgitter und Holzlatten in senkrechter Gliederung i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedung und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern), Hecken aus Koniferen (Nadelbäume einschl. Thuja und Scheinzypressen) sowie nicht einheimischen Arten wie z.B. Kirschlorbeer, etc. unzulässig. Ein Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,15 m wird bei der Errichtung von Einfriedungen empfohlen.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit einheimischen standortgerechten Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für Bebauungspläne, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erstellt werden, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.1.1 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen und Tiere

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im Mai 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben und mit den floristischen Aufnahmen von IBU (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 19. April 2024) zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsgefüge des Ortsteils. Östlich und westlich des Plangebiets grenzt gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an. Nördlich befindet sich eine dorftypische Mischnutzung von Gewerbe, Wohngebäuden sowie einer Kleingartenanlage. Südlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich ein Einzelgebäude mit Hausgarten und verschiedene Gehölze sowie Grünland.

Innerhalb des nördlichen und südlichen Plangebietes liegen asphaltierte Straßenverkehrsflächen und Grabenstrukturen. Zwischen der Straße „An der Kulturhalle“ und den Betriebsgeländen befindet sich das Fließgewässer Fischbach. Dieser Vorfluter der Gewässerordnung 3 ist im westlichen Geltungsbereich verrohrt und liegt im östlichen Plangebiet offen innerhalb eines Grünlandsaums. Bei der südlichen Grabenstruktur an der Straße „Am alten Sportplatz“ handelt es sich um den zugehörigen Entwässerungsgraben, der mit einem schmalen Saum umgeben ist. Nachfolgend werden die aufgenommenen Pflanzenarten entlang der Gräben gelistet.

<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Chenopodium spec.</i>	Gänsefuß
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium robertianum</i>	Ruprechtskraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich gegenwärtig verschiedene Gewerbehallen und dazugehörige Hofflächen, deren Befestigung vorwiegend Schotter, Rasengitter oder Pflaster darstellt. Teilweise sind die Gebäude erst neu errichtet, sodass typische Ruderal- und Trittarten umliegend oder auf niedrigen Erdmieten dominieren. Es wurden in diesen Bereichen folgende Arten erfasst:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Beifuß
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Hypericum humifusum</i>	Niederliegendes Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Stachel-Lattich
<i>Matricaria discoidea</i>	Strahlenlose Kamille
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Gewöhnlicher Vogel-Knöterich
<i>Rumex spec.</i>	Ampfer
<i>Sonchus asper</i>	Raue Gänsedistel
<i>Spergularia rubra</i>	Rote Schuppenmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Im östlichen Plangebiet besteht eine aufgegebene Halle sowie ein weiteres brachliegendes Gelände bzw. Gartenbereich. Verschiedene Ablagerungen, Nebenanlagen und Fahrzeuge sind vorhanden. Auch Gras- und Krautfluren und verbuschende Bereiche säumen die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen. Das östliche Plangebiet beinhaltet verschiedene Gehölzstrukturen wie z. B. Kiefern (*Pinus spec.*) und Weiden (*Salix spec.*). Zudem besteht im nordöstlichen Plangebiet eine Baumgruppe aus Birke (*Betula pendula*) und Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Innerhalb der teils verbuschenden Gras-Krautfluren wurden zum Beispiel folgende Pflanzenarten erhoben.

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Galium mollugo agg.</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäuelgras
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rubus spec.</i>	Brombeerstrauch
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart

Aufgrund der anthropogenen Überprägung und der weitgehenden Versiegelung sind überwiegend allgemein häufige Tierarten der Siedlungsstruktur innerhalb und angrenzend zum Plangebiet zu erwarten. Beispielsweise könnten Amseln und Meisen, Fledermäuse Kleinsäuger wie Mäuse und Ratten und wenige Insekten das Plangebiet als Nahrungs- und Lebensraum nutzen. Darüber hinaus könnten randliche Transfertrassen von Fledermäusen bestehen, wo allerdings keine Eingriffe zu erwarten sind.

Aufgrund der potenziellen Habitatstrukturen wurde ein Artenschutzfachbüro beauftragt. Die Ergebnisse liegen innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan „Am alten Sportplatz“ in Steinfischbach (Ingenieurbüro für Umweltplanung, Stand: 19.04.2024) ab. Der Bericht bezieht sich aufgrund der Strukturarmut des westlichen Geltungsbereichs auf den östlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Es wird an dieser Stelle auf das beiliegende Dokument sowie das Kapitel 4.2 verwiesen.

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst u. a. die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Die Bebauung/Versiegelung des Plangebiets, insbesondere im Westen und Zentrum, steht den östlichen wenigen Grünstrukturen gegenüber. Insgesamt kann daher angenommen werden, dass die Biodiversität des Plangebiets eher gering ist.

Westen des Plangebiets, Blickrichtung Süden



Zentrales Plangebiet, Blickrichtung Norden



Fischbach im Plangebiet, Blickrichtung Osten



Süden des Plangebiets, Blickrichtung Westen



Quelle: Eigene Aufnahmen 05/2024

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein stark anthropogen überprägtes Gelände innerhalb von Steinfischbach. Versiegelung und Bebauung sind neben wenigen Randstrukturen wie ruderale Säume und vereinzelte Gehölze vorherrschend. Die Gehölze entfallen bei Umsetzung der Planung voraussichtlich. Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung hinsichtlich der Flora und der Biotop- und Nutzungstypen ein mäßiges Konfliktpotenzial.

Es wird empfohlen Laubsträucher und -bäume aufgrund der vielfältigen Funktionen wie Lebensraum, Artenvielfalt, Schatten, Staubfilterung, Verdunstungskälte an geeignete zwischenliegende Stellen zu pflanzen.

4.1.2 Fläche und Boden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011) und mittels des BodenViewers Hessen (HLNUG).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraums und umfasst eine Fläche von rd. 12.700 m². Es ist stark anthropogen überprägt und die Bodenfunktionen des Boden-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sind als vorwiegend fehlend zu bewerten. Lediglich kleinräumige Teilbereich, insbesondere im Osten, werden intakte und leicht eingeschränkte Bodenfunktionen besitzen. Es ist von einer Vorbelastung aufgrund von Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung und Verdichtung auszugehen.

Infolge der Lage des Plangebiets im Innenbereich des Siedlungsgebiets liegen keine genauen Daten über die Bodenbeschaffenheit vor. Jedoch geht aus den erweiterten Bodenhauptgruppen (BFD50) innerhalb des BodenViewers Hessen (HLNUG 2023) hervor, dass als ursprünglicher Bodentyp Braunerde beziehungsweise Pseudogley-Parabraunerden aus Lösslehm und Lehm anzunehmen ist.

Eine Bodenfunktionsbewertung, die die verschiedene Bodenfunktionen (Kriterien: Standorttypisierung für die Bodenentwicklung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung als Grundlage für Planungsbelange aggregiert, ist ebenso nicht vorhanden. Allerdings reicht die umliegende Bewertung gemäß BodenViewer von gering bis mittel.

Das Gelände steigt von West nach Osten leicht an. Die Erosionsanfälligkeit wird anhand des K-Faktors (Erosionsatlas 2018) von > 0,3 - 0,4 als mittel bewertet. Die Natürliche Erosionsgefährdung (R-M) besitzt dagegen Werte von hoch bis sehr hoch. Jedoch wurden keine Erosionserscheinungen während der Geländebegehungen erfasst.

Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten, Altlasten und Kampfmittel sind zum derzeitigen Wissensstand nicht bekannt.

K-Faktors (Erosionsatlas 2018) - Plangebiet (schwarz markiert)



Quelle: bodenviewer.hessen.de, bearbeitet

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen,

„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“,

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Auch sind die gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen im nordöstlichen Plangebiet besonders zu beachten, auch während der Bauarbeiten.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Die Böden im Plangebiet sind bereits stark anthropogen überprägt. Bei Umsetzung der Planung ist ein Eingriff in den bereits leicht bis stark vorbelasteten Boden zu erwarten. Die Erosionsgefährdung sowie die eingriffsminimierenden Maßnahmen während der Bauarbeiten sind zu beachten.

Zusammenfassend ergibt sich durch das Vorhaben kein erhebliches Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Fläche und Boden.

4.1.3 Wasser

Innerhalb des nördlichen Plangebiets befindet sich der nach Westen fließende Fischbach mit der Gewässerordnung 3. Im westlichen Plangebiet liegt das Fließgewässer verrohrt vor, wohingegen im östlichen Plangebiet eine offene Grabenstruktur vorhanden ist. Die gesetzlichen Bestimmungen des Gewässerrandstreifen von 5 Metern gilt es gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sowie § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Entsprechende Kennzeichnungen wurden in den Bebauungsplan integriert. Beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete liegen innerhalb oder angrenzend zum räumlichen Geltungsbereich.

Aufgrund der vorwiegenden Voll- und Teilversiegelung des Plangebiets ist von einem vorbelasteten Bodenwasserhaushalt auszugehen. Das Infiltrationsvermögen sowie die einhergehende Grundwasserneubildung ist je nach Bereich eingeschränkt oder entfällt vollständig. Im Bereich der wenigen, teils zwischenliegenden Grünflächen kann von Bodenfunktionen im Bezug zum Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Generell gilt: Eine versiegelte Fläche kann zukünftig kein Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und verliert die Funktion es zeitlich verzögert an die Vegetation, an das Grundwasser oder wieder an die Atmosphäre abzugeben. Der Boden verliert damit seine Fähigkeit der Entstehung von Hochwassern entgegenzuwirken und durch Abschwemmung von Boden ergibt sich ein in Zusammenhang stehendes Gefahrenpotenzial.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich der Fischbach, dessen schutzwürdiger Gewässerrandstreifen von 5 Metern ist zu beachten. Aufgrund der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, der Lage zum Fischbach wird ferner hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen auf die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes, die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die einschlägigen Merkblätter hingewiesen.

Während der Bauarbeiten sind Vorkehrungen zum Schutz des Gewässers und des Gewässerrandstreifens sowie des zugehörigen Grünland- und Gehölzsaum zu treffen.

Innerhalb des Plangebiets ist eine Versiegelung/Bebauung bereits Bestand, sodass die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekte zu erwarten sind (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung). In Kontrast von zu erwartenden wenigen Veränderungen in Bezug zum Wasserhaushalt bei Umsetzung der Planung wird die Konfliktsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als insgesamt mittel bewertet.

Empfehlung: Wirksame Möglichkeiten zur Reduzierung der negativen Effekte auf den Bodenwasserhaushalt sind u. a. ein bodenschonender Umgang in der Bauphase, die Nutzung von effektiven wasserdurchlässigen Befestigungen wie z. B. Rasengittersteine, weite Fugenbreiten und eine großzügige Bepflanzung.

4.1.4 Klima und Luft

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend versiegelte Fläche im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand dar. Dementsprechend kann von einem gering ausgeprägten klimatischen Belastungsraum in Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung/Versiegelung ausgegangen werden. Nördlich des Plangebiets befinden sich z.B. weitere Gewerbebauten und Lagerflächen. Auch heizen sich dunkle Flächen wie der im nordwestlichen Plangebiet liegende Schotterplatz besonders auf.

Hingegen liegt südlich des Plangebietes eine größere Gehölzstruktur mit angrenzenden Grünland- und Ackerflächen. Der dort befindliche Bereich stellt sich als eine klimatische Ausgleichsfläche für die Umgebung dar. Die Gehölze tragen durch ihre Funktionen (u. a. Frischluft, Verdunstungskälte, Schattenwurf, Feinstaubfilterung) zu klimatisch positiven Effekten bei. Auch bildet sich Kaltluft maßgeblich auf Freiflächen, wo besonders in Strahlungsnächten Kaltluft entsteht und entsprechend der Topografie abfließt und ggf. dem innerörtlichen Lokalklima zugutekommt. Die Luftaustauschbahnen sind innerhalb des Plangebiets vorwiegend entlang der Straßen zu erwarten, da dichte Bebauung eine Barriere darstellt. Allerdings tragen auch die begrünten Gärten sowie Freiflächen nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets zur Verminderung der „Wärmeinseln“ des Planungsraums bei.

Innerhalb des Plangebiets tragen wenige Strukturen zur Verminderung der klimatisch negativen Effekte bei. Zudem sind geringe verkehrliche Emissionen (u. a. Luftschadstoffe, Feinstaub) aufgrund der gewerblichen Nutzung, inklusive des Stellplatzes, voraussichtlich gegeben.

Insgesamt kann dennoch aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie in der walddreichen Landschaft von einer geeigneten Luftqualität innerhalb und angrenzend zum Plangebiet ausgegangen werden.

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen „erhöhten“ Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Es wird auf die Gefahr von durch den Klimawandel vermehrt auftretenden Starkregenereignissen, die zu Überschwemmungen z. B. im Zusammenhang mit dem Fischbach führen, hingewiesen.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Innerhalb des Plangebiets bestehen bereits wahrnehmbare klimatische Effekte aufgrund der Versiegelung, sodass von einer eingeschränkten Verdunstung und einer gering erhöhten Durchschnittstemperatur im zentralen Bereich auszugehen ist. Die innerhalb und angrenzend zum Plangebiet bestehenden Abflussbahnen, die klimatische Belastungsräume und Ausgleichsflächen verbinden, werden bei Umsetzung der Planung nicht erheblich verändert. Auch bei einer stärkeren und dauerhaften Nutzung des Plangebiets im Rahmen des Vorhabens kann die Luft voraussichtlich ausreichend zirkulieren. Das vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Insgesamt ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft aufgrund der bereits bestehenden Nutzung. Eine hinzukommende Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht offensichtlich erkennbar.

Empfehlung: Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung des Plangebiets, Dach- und Fassadenbegrünung sowie wasserdurchlässige Befestigungen.

4.1.5 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5716-308 „Dombachtal“, in rd. 1,3 km nordöstlicher Entfernung. Des Weiteren befindet sich das FFF-Gebiet Nr. 5716-306 „Niedges-,Sau- und Kirrbachtal zwischen Mauloff und Schmitten“ sowie das innenliegende Naturschutzgebiet „Saubach und Niedgesbach bei Schmitten“ (Nr. 1434017) in rd. 3,3 km östlicher Entfernung. Ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in der Umgebung des Plangebiets. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Rhein-Taunus.

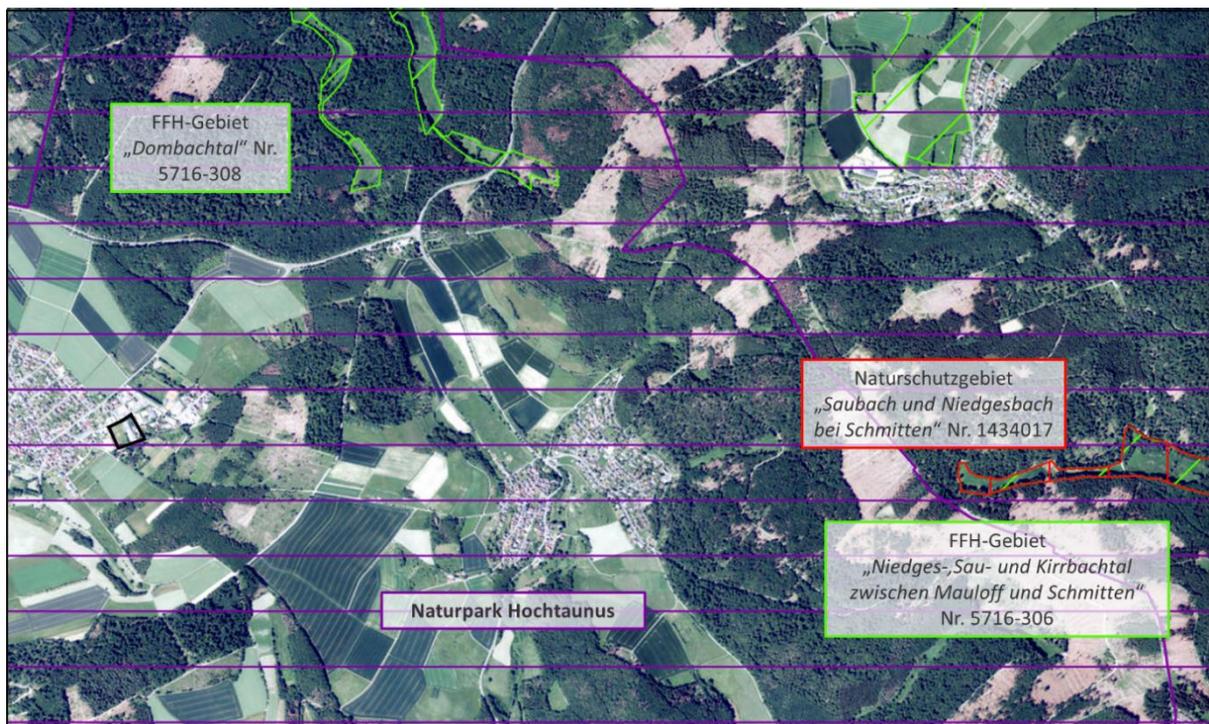
Aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischenliegenden Bebauung sowie der fehlenden Beziehung zwischen Schutzgebieten und Plangebiet sind keine Einschränkungen oder negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zum derzeitigen Wissenstand gegeben. Auch wird bei Umsetzung der Planung weder das Naturschutzgebiet noch das Landschaftsschutzgebiet in seinen Schutzzwecken tangiert.

Anderweitige Schutzgebiete wie z. B. gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. In rd. 230 m südwestlicher Entfernung befinden sich Hinweise auf die geschützten Biotoptypen „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ „Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt“.

Darüber hinaus verläuft der Fischbach weiter nach Westen und wird südwestlich von Steinfischbach innerhalb der Hinweise auf geschütztes Biotop „als kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche“ genannt. Allerdings handelt es sich um eine Entfernung von mehr als 300 m zum Plangebiet.

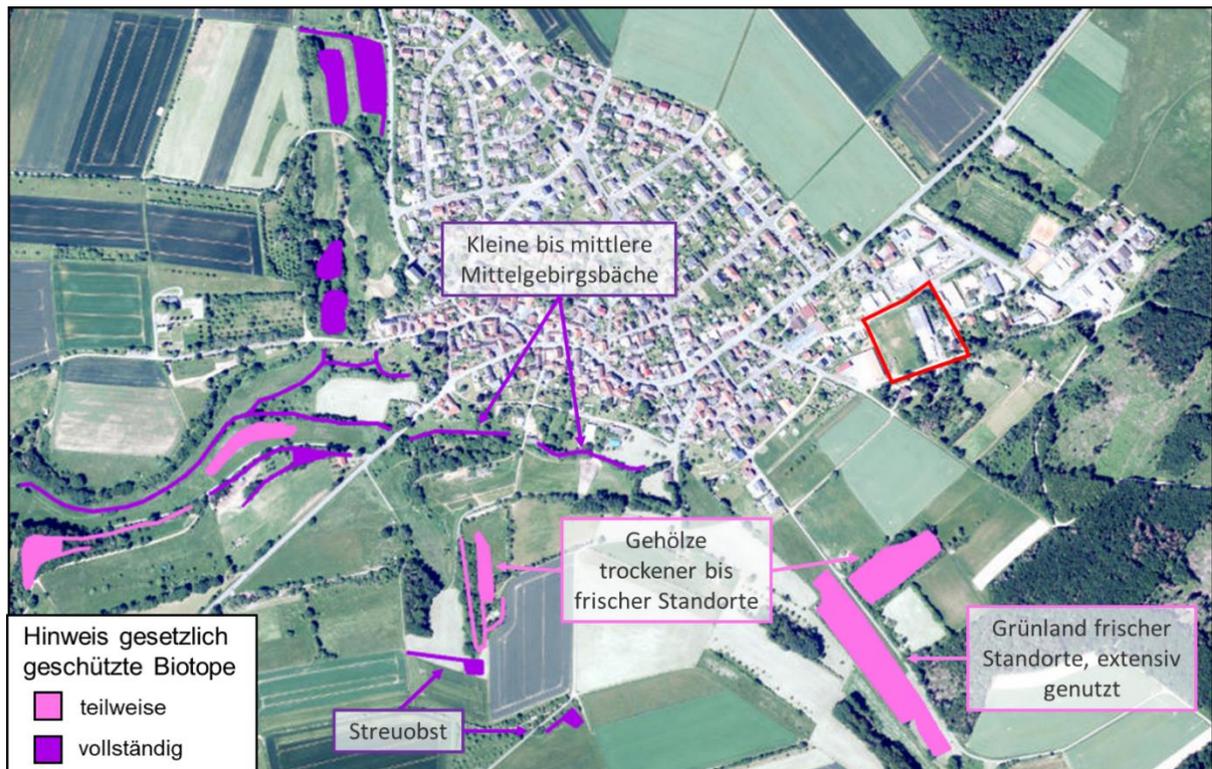
In der Zusammenfassung ergibt sich bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keine Konfliktsituation im Hinblick auf Schutzgebiete, einschließlich der Natura-2000-Gebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope.

Lage der Schutzgebiete zum Plangebiet (schwarz markiert)



Quelle: natureg.hessen.de, bearbeitet

Gesetzlich geschützte Biotope - Plangebiet (rot markiert)



Quelle: natureg.hessen.de, bearbeitet

4.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Steinfischbach und ist derzeit vorwiegend durch die bestehende gewerbliche Nutzung geprägt. Die Blickbeziehungen verlaufen entlang der zwei innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen. Besondere orts- und landschaftsprägende Elemente wurden innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht festgestellt. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Gehölzgruppe am Fischbach eine positive Wirkung zugeschrieben werden.

Prinzipiell handelt es sich bei dem Landschaftsraum Hintertaunus, um einen Raum mit hoher Landschaftsqualität aufgrund der vielfältigen, reliefgeprägten Waldlandschaft. Innerhalb des Plangebiets ist das allerdings nur wenig wahrnehmbar, da dort die Siedlungsstruktur bzw. die zweckmäßige Bebauung im Vordergrund wirkt.

Ein Landschaftsschutzgebiet wird von der Planung nicht tangiert.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung verbleibt die gewerbliche Nutzung und es kommt voraussichtlich eine wohnbauliche Nutzung hinzu. Es wurden eingriffsmindernde Festsetzungen wie z. B. die Einschränkung der Höhenentwicklung getroffen. Allerdings kann durch die planungsrechtlich ermöglichte dichte Bebauung von einer gewissen Prägnanz des Bauungsgefüges ausgegangen werden. Auch aufgrund der Topografie. Grundsätzlich wird die Anpflanzung von Laubbäumen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, empfohlen.

In der Zusammenfassung ist bei Umsetzung der Planung eine mittlere Konfliktsituation hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten.

4.1.7 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet stellt sich als ursprünglich vorwiegend gewerblich genutzter Bereich innerhalb des randlichen Siedlungsgebietes dar. Erholungs- und Freizeitfunktionen werden dem Plangebiet nicht zugeschrieben. Ggf. queren Spaziergänger die Straßenparzellen des Plangebiets, um das südwestlich liegende Freiland zu erreichen. Allerdings verbleibt dieser Durchgang bei Umsetzung der Planung.

Die Nutzung umliegend zum Plangebiet erscheint weitgehend gemischt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets zur städtebaulichen Entwicklung einer den Bestand sichernden Bebauung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges wird unter Beachtung der Zulässigkeit von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, keine Nutzungsmischung geschaffen, welche in Bezug zu umliegenden Wohnbebauungen als unverträglich einzustufen wäre.

Insgesamt wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass bei Umsetzung der Planung keine Konflikte gegenüber dem Menschen seiner Gesundheit, Bevölkerung zu erwarten sind.

4.1.8 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine Schutzgüter nach Denkmalschutz. Falls bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler bekannt 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.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Planung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU) erstellt. Das Gutachten „Gemeinde Waldems Bebauungsplan Steinfischbach „Am Alten Sportplatz“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ (Stand: 19. April 2024) ist der Begründung beigelegt.

Aufgrund der Strukturarmut des westlichen Plangebiets (geplante Baugebiet Nr. 1) bezieht sich das Gutachten auf den östlichen Geltungsbereich, wo aufgrund der Gegebenheiten (teils Gehölze, Brachbereiche) eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden kann. Daher stimmt der innerhalb des Gutachtens abgebildete Eingriffsbereich nicht vollständig mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am alten Sportplatz“ überein. Für das westliche Plangebiet (geplantes Baugebiet Nr. 1) kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanter Fauna aufgrund von fehlenden Habitatbedingungen ausgeschlossen werden. Es wird an dieser Stelle auf den artenschutzrechtliche Fachbeitrag selbst verwiesen. Darüber hinaus werden die Ergebnisse des Gutachtens nachfolgend zusammengefasst bzw. zitiert.

Nach einer Prüfung der vorhandenen Habitatstrukturen in Zusammenhang mit den geeigneten Lebensräumen für die einzelnen Arten bzw. Artengruppen werden die zwei Artengruppen Vögel und Fledermäuse vertiefend betrachtet, sodass folgende Vermeidungsmaßnahmen (V) und Kompensationsmaßnahmen (K) umzusetzen sind. Artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind nicht notwendig.

Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt im Eingriffsgebiet als gering zu bewerten.

Der Gehölzbestand ist relativ jung und weist keine Baumhöhlen auf. Aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der unbebauten Flächen im PG werden nur wenige potentielle Brutvogelreviere betroffen sein. Auch als Nahrungshabitat weist das PG vor diesem Hintergrund keine spezielle Eignung auf. Hinsichtlich der baulichen Veränderungen durch den Abriss der Bestandsgebäude gehen potentiell Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel, Fledermäuse und Siebenschläfer verloren. Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist daher eine Bauzeitenregelung (V 01) einzuhalten und vor notwendigen Abrissarbeiten ist eine Kontrolle auf Besatz mit Fledermäusen oder Schlafmäusen durchzuführen (V 02). Bei Gebäudeabriss verloren gehende Gebäudequartiere von Fledermäusen oder Vögeln sind entsprechende künstliche Quartiere als Kompensationsmaßnahme auszubringen (K 01) (IBU 2024).

Ausschnitt - Kapitel 6 Maßnahmenübersicht

V 01	<p>Bauzeitenbeschränkung</p> <p>Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung und Rückbauarbeiten an den Gebäuden müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.</p>
V 02	<p>Kontrolle bei Gebäuderückbau</p> <p>Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Rückbauarbeiten sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.ä.) oder Dachaufbauten sind diese durch eine fachkundige Person auf Brutstätten von Vögeln und eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
V 03	<p>Räumung des Gartenteichs</p> <p>Um auszuschließen das Molche gefährdet werden, muss die Räumung und Entfernung des kleinen Gartenteichs (100x50x50 cm) auf der Rasenfläche vor dem Bürogebäude im Winterhalbjahr (01.10.-31.01.) erfolgen. Geeignete Ersatzhabitate stehen im räumlichen Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung (Gartenteiche, Feuerlöschteich).</p>
V 04	<p>Umgang mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten</p> <p>Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Igel, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.</p>
K 01	<p>Installation von Nisthilfen und Fledermausquartieren</p> <p>Werden bei der Kontrolle vor dem Abriss der Gebäude geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Niststätte an den Gebäuden sind drei künstliche Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.</p>

Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU 2024

Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden in die artenschutzrechtlichen Hinweise innerhalb des Bebauungsplans überführt und werden -das Kapitel abschließend - gelistet.

Wesentlich ist, dass vor Abriss- und Bauarbeiten und jeglichen Eingriffen in das östliche Plangebiet ein Fachgutachter für Artenschutz beauftragt wird, um eine umfassende Kontrolle durchzuführen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten in Kontext zu § 44 BNatSchG sind die folgenden Punkte generell zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Werden bei der Kontrolle vor dem Abriss der Gebäude geeignete Habitate wie Höhlen oder Spalten festgestellt, so sind diese durch die Installation von künstlichen Nisthilfen bzw. Quartieren in direkter räumlicher Umgebung auszugleichen. Für jede von Vögeln nutzbare Niststätte an den Gebäuden sind drei künstliche Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter zu installieren. Für jedes potentielle Spaltenquartier von Fledermäusen sind zwei Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

4.3 Schutzgebiete

Das vorliegende Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten. Es wird zudem auf Kapitel 4.1 verwiesen.

5. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet werden.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen

Angrenzend am nördlichen Geltungsbereich entlang der Erschließungsstraße „An der Kulturhalle“ verläuft der „Fischbach“ (Gewässerordnung 3, Gewässerkennziffer 25874322), welcher auf Höhe der Kreuzung der Stichstraße „An der Kulturhalle“ verrohrt ist. Gemäß § 23 HWG wurde in der Plankarte der geltenden Gewässerrandstreifen von 5 m für den offenen Verlauf des Gewässers in Kombination mit der Darstellung des Bereichs, in welchem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, eingetragen. Eine Ausnahme bildet der Bereich der neu zu errichtenden Erschließungsbrücke. Die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 22 HWG in Verbindung mit § 36 WHG zur Errichtung des Bauwerks wurde von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt, sofern die Bemessung der Brücke/Zuwegung auf ein HQ 100 mit einem Freibord von 50 cm ausgelegt wird (E-Mail: Untere Wasserbehörde Rheingau-Taunus Kreis vom 14. Juni 2023).

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

6.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Da es sich bei dem Plangebiet um den Innenbereich im überwiegend baulichen Zusammenhang handelt, ist das umliegende Plangebiet mit den nötigen Trink- und Abwasserleitungen über die Haupterschließungsstraßen weitestgehend erschlossen. Ebenso ist der östliche Bereich des Plangebietes mit der lfd. Nr. 1 mit den darauf angesiedelten Gewerbebetrieben (Busunternehmen, Schreinerei und Dachdeckerbetrieb) vollständig erschlossen worden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden diese somit im Bestand gesichert, für den östlichen Bereich mit der lfd. Nr. 2 müssen darüber hinaus die internen technischen Anlagen zur Wasserversorgung neu verlegt bzw. geändert werden. Bezüglich der Trink- und Löschwasserversorgung wird für diesen Bereich ein Ringschluss erfolgen, welcher an die bestehende Leitung in der Industriestraße im Osten und an der bestehenden Leitung in der Straße „Am alten Sportplatz“ im Süden des Plangebiets angeschlossen wird. Innerhalb des Plangebiets ist somit die Neuverlegung von ca. 130 m (Trink- bzw. Löschwasser) - Leitung (DN 100) erforderlich (siehe untenstehende Abb.). Die Gemeinde Waldems verfügt bereits über die Grunddienstbarkeit für die benötigten Flächen.

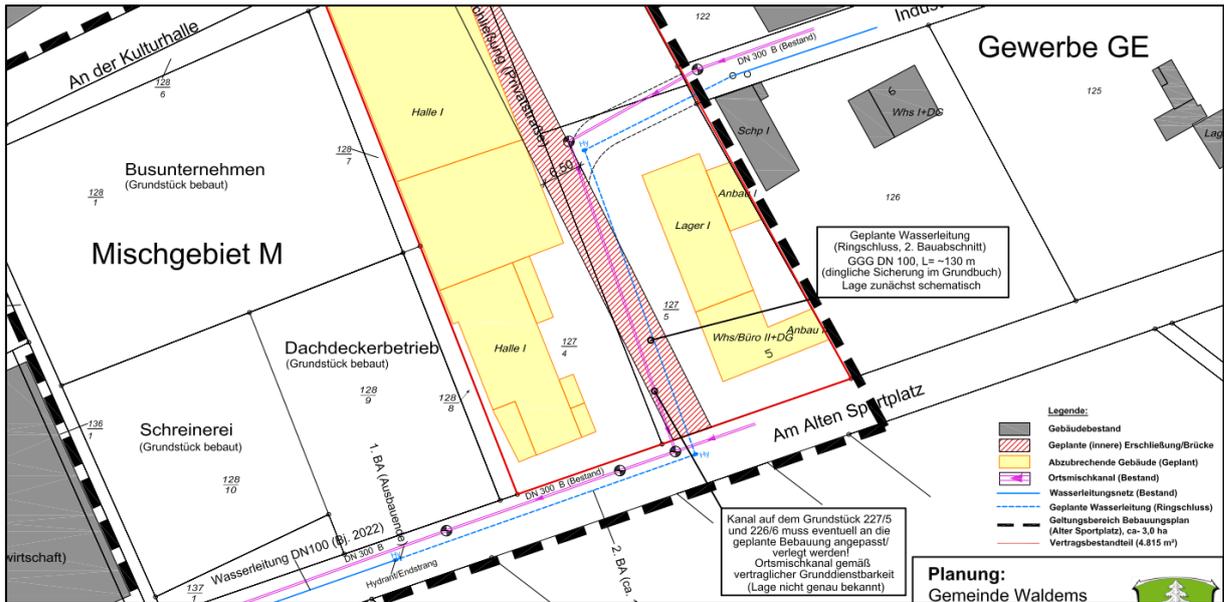
Somit bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise, die einer Versorgung des Plangebietes grundsätzlich entgegenstehen.

6.5 Abwasserbeseitigung

Die in jüngster Vergangenheit errichteten Gewerbebetriebe im westlichen Teilbereich des Mischgebiets mit der lfd. Nr. 1 sind vollständig mit Entwässerungsanlagen ausgestattet, leiten das Niederschlagswasser gedrosselt in den Fischbach und/oder halten es auf den Grundstücken durch Rigolen zurück und führen es anschließend dem Grundwasser zu. Für den östlichen Teilbereich gilt, ähnlich wie für die Wasserversorgung, dass grundsätzlich die infrastrukturellen Anlagen in den nördlichen, östlichen und südlichen Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Des Weiteren verläuft bereits über das Grundstück 127/5 ein von der Gemeinde betriebener und unterhaltener Abwasserkanal DN300. Durch entsprechende Regenrückhaltesysteme (beispielsweise Rigo- len) kann das anfallende Regenwasser nach Vorbild der westlichen Bauflächen ebenfalls zurückgehal- ten werden und/oder nach Einholung einer Einleitgenehmigung Fischbach teilweise zugeführt werden. Die Fläche ist nach der letzten Berechnung des Schmutzfrachtsimulationsmodel SMUSI (Stand 11/2010) bereits enthalten.

Verlauf der Wasserleitung sowie des Abwasserkanals entsprechend der Grunddienstbarkeit (geringe Abweichungen der gepl. Leitung bei Bedarf möglich)



Quelle: Gemeinde Waldems

Darüber hinaus gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung).

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe).

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

7.2 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 herumzuleiten. 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 Wasserspeicherefähigkeit 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)

8. Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zum begründeten Verdacht vom Auffinden von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Plangebiet wurde aufgrund der bestehenden Gewerbetriebe und der nun geplanten Neuausweisung eines Mischgebietes, welches ebenfalls eine Wohnnutzung zulässt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Alten Sportplatz" in der Gemarkung Steinfischbach der Gemeinde Waldems führte zu den Ergebnissen, dass „(...) im Plangebiet tags und nachts die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen auf Mischgebiete (im Südosten des Plangebietes sogar die Anforderungen für allgemeine Wohngebiete) ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten [werden]. Somit erfüllt die Planung im Hinblick auf die umliegenden Misch- und Gewerbegebiete den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG /4/.

Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt und es entsteht durch die Planung kein neuer oder erhöhter Immissionskonflikt.“

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets zur städtebaulichen Entwicklung einer den Bestand sichernden Bebauung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges wird unter Beachtung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, keine Nutzungsmischung geschaffen, welche in Bezug zu umliegenden Wohnbebauungen als unverträglich einzustufen wäre. Ein planungsrelevantes Konfliktpotenzial ist somit vorliegend nicht erkennbar.

10. Denkmalschutz

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.

11. Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Waldems wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung wirksame Fassung.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

Planstand: 03.07.2024

Projektnummer: 23-2970

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de