



Gemeinde Mittenaar

**Bebauungsplan
„Bicken West an der Aar“**

Ortsteil Bicken

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

17. Oktober 2024

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dipl.- Ing. Sibylle Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
	4.1 Regionalplan	4
	4.2 Flächennutzungsplan.....	4
	4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
	4.4 Informelle Planung.....	6
	4.5 Schutzgebiete.....	7
	4.6 Immissionsschutz	7
	4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
	4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	7
5.	Planverfahren.....	9
	5.1 Verfahrensstand.....	9
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	10
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	6.2 Festsetzungen nach Landesrecht.....	11
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	12
8.	Erschließung.....	14
	8.1 Verkehr.....	14
	8.2 Ver- und Entsorgung	14
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	15

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Betriebsgelände des Steinwerks Paul in der Gemeinde Mittenaar im westlichen Ortskernbereich des Ortsteils Bicken. Das Plangebiet grenzt an eine Abzweigung der Hauptstraße B 255 an, die ebenfalls die Bezeichnung Hauptstraße trägt, und wird durch diese im Norden begrenzt. Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an die bestehende Bebauung an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Aar begrenzt. Im Westen grenzen weitere Wohngebäude, eine gewerblich genutzte Halle sowie landwirtschaftliche Flächen des Ortsrandes an. Betroffen sind in der Gemarkung Bicken, Flur 22, die Flurstücke 142, 143/8, 138/2, 203/6, 203/7, 203/5 sowie 203/4 und 185/3 teilweise mit einer Größe von 17.765 m².

2. Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich mit den Flächen des ehemaligen Steinwerks Paul um eine Gewerbebranche. Nach Nutzungsaufgabe fand sich keine Nachfolgenutzung, so dass sich die Gebäude mittlerweile in einem sehr schlechten Zustand befinden und nicht mehr nutzbar bzw. begehbar sind. Auch die Freiflächen des Geländes wurden nicht beräumt, weshalb sich noch zahlreiches und unterschiedlichstes Steinmaterial auf dem Gelände befindet. Das Plangebiet wird im Süden von der Aar und im Osten von einem Wohngebäude, einem leerstehenden Firmengebäude sowie von Gartenflächen eingefasst. Im Westen schließen sich weitere Flächen des ehemaligen Steinwerkes sowie Offenlandflächen der Aaraue an. Im Norden befinden sich Wohngebäude mit dazugehörigen Gartenflächen. Das Gelände ist eben, die Höhenlage liegt bei etwa 238 m über NN.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, das ungenutzte und seit Jahren brachliegende ehemalige Betriebsgelände im Ortskern zu revitalisieren. Dazu soll das Gelände wieder einer neuen gesicherten Nutzung zu geführt werden. Die Nutzung als Gewerbegebiet ist an diesem Standort nicht mehr gewünscht und wird daher nicht gefördert. Durch die zentrale Lage im Ortsteil Bicken und die umliegende Nutzung eignet sich das Gebiet für eine Wohnnutzung. Im Zuge dieses Planes sollen daher in diesem Areal eine Seniorenwohnanlage und weitere Wohnbebauung für ein generationsübergreifendes Leben an der Aar ermöglicht werden. Die Seniorenwohnanlage soll in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) entstehen. Das DRK suchte für die Umsetzung eines solchen Projektes einen Stützpunkt im mittleren Aartal, da die Nachfrage nach einer solchen Anlage von älteren und insbesondere alleinstehenden Menschen hier sehr hoch ist. Der ermittelte Bedarf liegt hier in etwa bei 50 Plätzen und entsprechende Anfragen gehen bei der Gemeinde Mittenaar häufig ein. Es wäre die erste Wohnanlage in diesem Stil in der Gemeinde Mittenaar und auch im näheren Umfeld. Bisher hat in der Umgebung nur die Gemeinde Bischoffen ein Altenheim zu bieten und keine Seniorenwohnanlage, wie sie ihm Rahmen dieses Vorhabens entstehen soll. Die brachliegende Fläche im Ortskern bietet sich daher für eine solche Nutzung an. Auch das DRK untersucht mögliche Standorte und sieht diesen als sehr geeignet an. Aufgrund der hohen Nachfrage ist sogar eine Verbundanlage mit der Gemeinde Hohenahr denkbar. Das Ankerprojekt des Vorhabens bildet ganz deutlich die Seniorenwohnanlage, die den größten Raum einnehmen wird.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Mittenaar jedoch hoch ist, soll zusätzlich zu der Wohnanlage auch eine weitere Wohnbebauung umgesetzt werden, die unabhängig vom Alter der möglichen Bewohner zur Verfügung stehen soll. Die Gemeinde bemüht sich seit mehreren Jahren alle vorhandenen Baulücken in regelmäßigen Abständen abzufragen. Die letzte Baulückenabfrage wurde im Rahmen der Datensammlung zur Aufstellung des neuen Regionalplanes durchgeführt. Dabei konnten festgestellt werden, dass in allen Ortsteilen in den letzten Jahren vorhandene ältere Baulücken bebaut

wurden, so dass hier nur noch wenig Potential besteht und die Schaffung von neuem Wohnraum dringend notwendig ist. Auch bei dem aktuell im Ortsteil Ballersbach entwickelten Baugebiet deutet sich eine schnelle Vergabe aller Bauplätze an. Etwa 20 von 30 Bauplätzen waren bereits innerhalb kürzester Zeit vergeben. In allen anderen Ortsteilen gibt es keine kommunalen Bauplätze mehr. Der positive Trend beim Verkauf von bestehenden Immobilien setzt sich ebenfalls fort, was auf die günstige Lage von Mittenaar und die gute Infrastruktur zurückzuführen ist.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (2010) ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Zudem wird die Darstellung durch ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und von der Schraffur für „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert, das sich über den gesamten Talraum der Aar erstreckt. Die nördlich verlaufende Bundesstraße 255 wird als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ dargestellt.

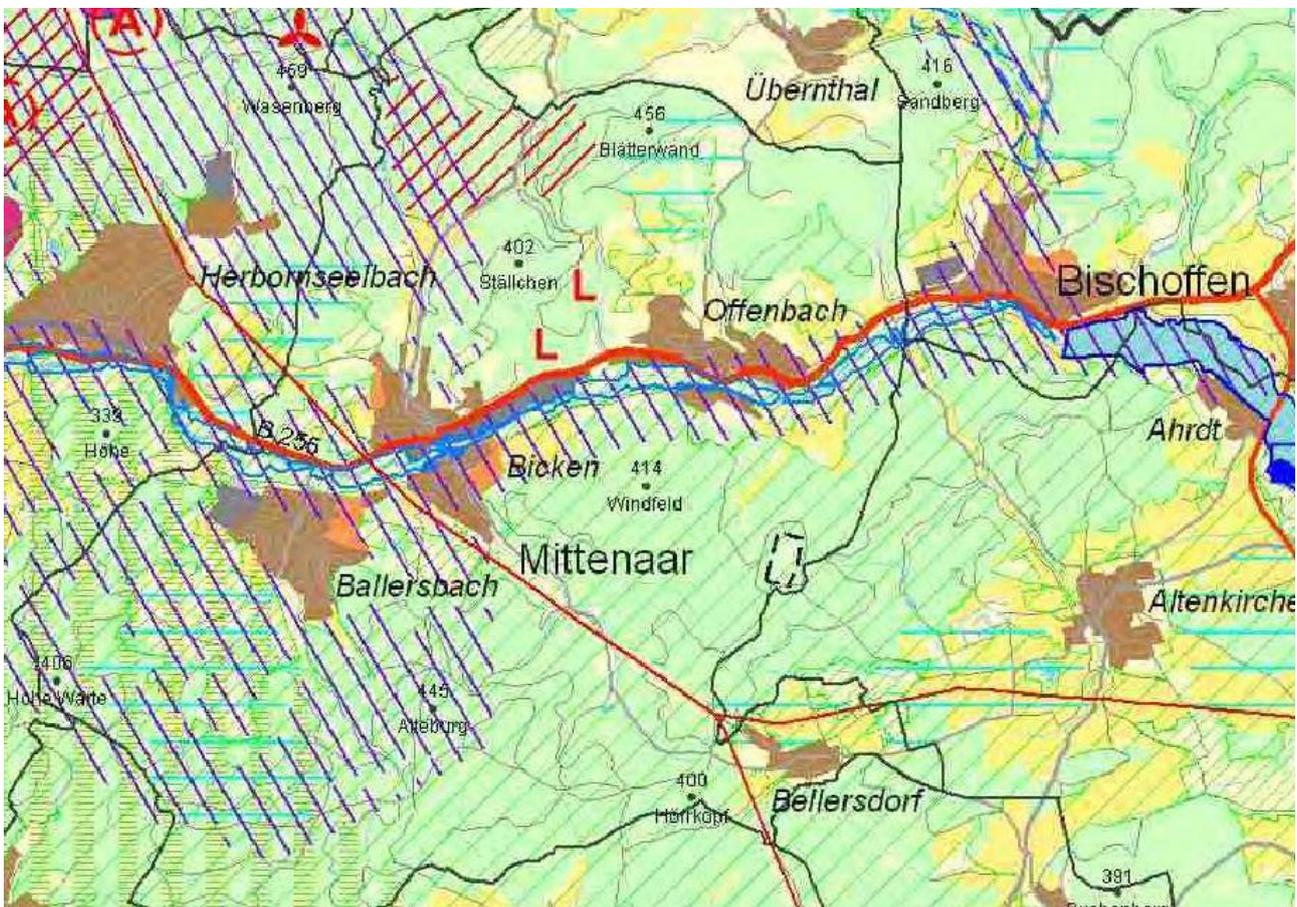


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Darüber hinaus befindet sich westlich des geplanten Geltungsbereichs (ca. 250 m entfernt) eine bestehende Höchstspannungsfreileitung. Sowohl der Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016 (Ziel 2.5-3 TRPEM 2016) als auch die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans (Ziel 5.3.4-7 3. LEPÄ) enthalten eine Zielfestlegung, wonach bei der Neuausweisung von Baugebieten der Abstand zu bestehenden Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung von mehr als 110 kV 400 m nicht unterschreiten darf. Von dieser Festlegung sind jedoch nur Flächen betroffen, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden. Die Um- oder Überplanung bestehender, faktischer Baugebiete bzw. bebauter Innenbereichslagen fällt nicht unter diese Regelung. Im vorliegenden Fall wird der Bereich des ehe-

maligen Steinwerks Paul überplant und damit einer neuen Nutzung zugeführt. Die Zielfestlegungen des TRPEM 2016 sowie der 3. LEP-Änderung greifen folglich nicht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet in diesem Bereich entspricht daher den Zielen der Regionalplanung.

Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima zu. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der vorhandenen versiegelten Flächen sowie der angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen klimatisch und lufthygienisch vorbelastet. Die Planung beinhaltet eine große private Grünfläche und eine öffentliche Grünfläche. Durch die Festsetzungen wird ein hoher Durchgrünungsgrad und eine möglichst geringe Versiegelung vorgegeben. Hinzu kommt, dass die neue Bebauung den bisherigen Bestand nur geringfügig überschreitet, dafür aber offener und grüner gestaltet ist. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Vorhaben aufgrund der genannten Punkte und der geringen Auswirkungen grundsätzlich mit den Vorgaben des „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2009) der Gemeinde Mittenaar ist das Plangebiet zum Großteil als „Gewerbliche Bauflächen Bestand“ dargestellt. Der nördliche Teil ist teilweise als „Gemischte Bauflächen Bestand“ ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerdem in einer „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, welches als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist.

Nördlich angrenzend gibt es eine Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität mit einer Trafostation. Im Norden und Osten grenzen weitere Gemische Bauflächen im Bestand an. Im Westen und Süden grenzt ein „Natura 2000-Gebiet (FFH) an.

Das Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Flächen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

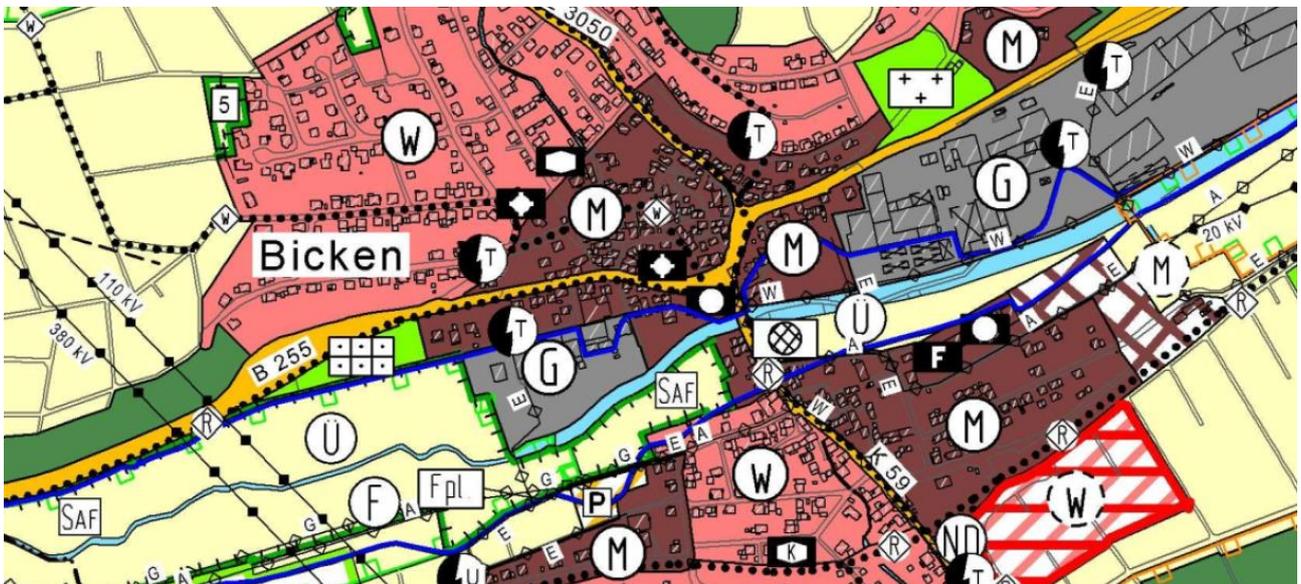


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mittenaar, unmaßstäblich

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet vor.

4.4 Informelle Planung

Informelle Planungen liegen in Form der Konzeptstudie der Firma Immotec-Baumanagement und Projektsteuerung- aus Offenbach vor.

Geplant sind eine Senioreneinrichtung als intensiv Betreutes Wohnen mit Tagespflege. Dazu sollen 30 bis 40 Apartments mit jeweils ca. 30-35 qm entstehen, zwei Tagespflegeeinrichtungen für die Bewohner der Apartments, ein Stützpunkt des Ambulanten Pflegedienstes und eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 8 bis 12 Personen.

Des Weiteren sind eine öffentliche Cafeteria und ein Café der Begegnung geplant. Diese sollen eine Küche zur Versorgung der Tagespflegen beinhalten und die Mitversorgung des DRK-Pflegezentrums Herborn übernehmen.

Wohnungen sollen in Form von Arbeitnehmerwohnungen im geförderten Wohnungsbau, für junge Familien im geförderten Wohnungsbau, für betreutes Wohnen in einem geförderten Programm, für Betreutes Wohnen frei finanziert bzw. als Eigentumswohnungen und als frei finanzierte Wohnungen für Jung und Alt entstehen.

Als Freianlagen sind außerdem ein barrierefreier Spazierweg in das Gemeindezentrum, ein Spielplatz und Grünanlagen für Jung und Alt vorgesehen.

Zudem sind ausreichend Stellplätze in das Konzept integriert, um genügend Parkplätze für Bewohner und Besucher zu schaffen.



Abb. 3 Städtebauliche Konzeptstudie „Leben an der Aar“; Immotec

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets, die südlichen Flächen innerhalb des Abflussgebietes der Aar. Bei Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 (5) WHG zu beantragen. Im Abflussgebiet der Aar sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Das FFH-Schutzgebiet „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue“ (5316-302) grenzt westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das weitläufige Schutzgebiet wird rund 600 m östlich und rund 700 m südlich fortgeführt. Ebenfalls 600 m östlich beginnt das Vogelschutzgebiet „Hörre bei Herborn und Lemptal“ (5316-402).

Etwa 800 m nördlich des Plangebietes beginnen die Flächen der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Mittenaar-Bicken“ (532-182). Etwa 1,2 km westlich erstrecken sich die Flächen der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Tiefenbrunnen Aartal, Herborn-Herbornseelbach“ (532-102).

Da weder Flächen der Schutzgebiete direkt durch das Plangebiet beansprucht werden, noch eine funktionale Beziehung zwischen den Flächen besteht, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete durch die vorliegende Planung zu erwarten.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage an einer Abzweigung der B 255 lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt. Der Lärm aufgrund des motorisierten Verkehrs wirkt sich entsprechend auf die benachbarte Bebauung (Misch- und Kerngebietscharakter) aus.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie, StAnz. 34/2023, S. 1092ff.) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie), StAnz. 34/2023, S. 1092ff.).

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –Kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.

Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Landkreis Lahn-Dill erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung werden versiegelte Böden in einer Größenordnung von mindestens 0,16 ha entsiegelt.

Nachsorgender Bodenschutz

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der hessischen Altflächendatei unter der Nummer 532.017.030-000.009 als Altstandort Ehem. Steinwerk Paul mit der Gefährdungseinstufung nach Branchenklasse 2 erfasst. Da es sich um eine altlastverdächtige Fläche handelt, wurde vom Regierungspräsidium Gießen eine historische Erkundung des Altstandortes gefordert. Das Büro Geonorm GmbH aus Gießen führte diese historische Erkundung im März 2022 durch. Der Bericht wird als Anlage Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan. Der Bericht enthält folgende Bewertung: Aus der bisherigen Nutzung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine umweltrelevanten Belastungen oder „schädliche Bodenveränderungen“ im Sinne des BBodSchG abzuleiten. Die Beurteilung, ob zukünftig ein „gesundes Wohnen“ auf der Liegenschaft möglich ist, kann erst nach dem Rückbau der Gebäudesubstanz und anhand der konkreten Bebauungsplanung erfolgen. Nach der historischen Erkundung kann ein Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Aus umwelttechnischer Sicht besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Orientierende Bodenuntersuchungen können im Rahmen der zwingend erforderlichen Baugrunduntersuchungen ausgeführt werden.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich und die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen jedoch trotzdem nicht vor, da sich das Vorhaben teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet und die Grenzen der bisherigen Bestandsbebauung geringfügig überschreitet. Daher müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von 30 Tagen gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da der Planung zahlreiche Abstimmungen vorausgingen und die Komplexität daher als absehbar gilt.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 22.02.2021 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 30.10.2021.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: 01.11.2021 bis 08.11.2021, Bekanntgemacht: 30.10.2021.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 12.10.2021 bis 12.11.2021.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA), als Mischgebiet (MI) für einen Teilbereich und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sowie als öffentliche Grünfläche Gewässerrandstreifen festgesetzt. Außerdem werden zur inneren Erschließung Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die weiteren in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Es sind maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 1,6, so dass sich die Planung gut in die umliegende Ortskernbebauung einfügt und gleichzeitig eine Auslastung zulässt, die eine Nutzung für das geplante Vorhaben ermöglicht.

Um die östliche angrenzenden Nutzungen abzufangen und die Ausnutzung des Plangebietes zu erhöhen, so dass eine bessere Umsetzung des Konzeptes erreicht werden kann, wird für einen kleinen Teilbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Es sind maximal vier Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m zulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 2,4. Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich zum Allgemeinen Wohngebiet also lediglich im Bereich der GRZ und GFZ.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in beiden Gebieten ausgeschlossen, um den Fokus auf das Thema Wohnen zu setzen und eine geordnete und städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Gewässerrandstreifens der Aar, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Der darin befindliche Ufergehölzsaum ist zu erhalten. Der vorgelagerte krautige Saum ist zu einer standortgerechten Saumgesellschaft zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen alle 2 – 3 Jahre im September zu mähen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine aufgeständerte Bauweise zu wählen, so kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung im Fall eines Hochwasserereignisses den Wasserfluss nicht behindert. Außerdem sind auch die geplanten Gebäude vor Auswirkungen möglicher Überschwemmungen geschützt. Die Flächen des Erdgeschosses sind für die Nutzung als Stellplätze zugelassen, da Fahrzeuge im Falle eines Hochwasserereignisses entfernt werden können.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

- HBO

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Vorgartenbereiche sind zusätzlich zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten.

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies (sogenannte Steingärten) sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)	<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)	<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)

Humulus lupulus.

(Hopfen)

Vitis vinifera

(Weinrebe)

Lonicera spec.

(Geißblatt)

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes trägt die Festsetzung zum Grünflächenanteil bei. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Biotopvernetzung und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erhöht ebenfalls den Grünanteil im Planungsgebiet. Diese Festsetzung trägt außerdem zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Außerdem werden im Zuge der Umsetzung der Planung versiegelte Böden in einer Größenordnung von mindestens 0,16 ha entsiegelt.

Die zum Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren detailliert festzulegen.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Für den Abriss der Gebäude ist eine zeitliche Beschränkung zu berücksichtigen. Er ist außerhalb der Brutzeit zu legen, sodass nicht mit brütenden Vögeln gerechnet werden muss. Der Abriss der Gebäude ist in den Wintermonaten (November bis Februar) und nur in Perioden mit mehrtägigem, strengem Frost durchzuführen (Alternative 1). Für den Haussperling in jedem Fall und für Fledermäuse im Falle eines Abrisses unter milden Witterungsbedingungen (Alternative 2), ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachkundige Person während der gesamten Abrissarbeiten zwingend erforderlich. Aufgrund der Baufähigkeit der Gebäude kann allerdings nicht gewährleistet werden, dass in jedem Fall eine Kontrolle aller Gebäudestrukturen bzw. die Bergung evtl. gefundener Tiere unter Sicherheitsaspekten durchgeführt werden kann, so dass letztlich auch nicht abschließend gewährleistet werden kann, dass eine Tötung vermieden wird.

Zur Kompensation des Wegfalles des Turmfalken-Brutplatzes ist im Winter vor Abriss der Gebäude an Nachbargebäuden oder einem höheren Gebäude der Umgebung mindestens ein Turmfalkenkasten zu installieren.

Zur Kompensation des Wegfalles von Gebäudequartieren für Fledermäuse sind im Zuge der neuen Bebauung entweder fledermausgerechte Gebäudestrukturen herzustellen (Variante 1), 21 Fledermauskästen aufzuhängen oder 42 Fledermausteine in die neuen Gebäude einzubauen (Variante 2) oder ein Fledermausturm im Umfang von 21 Fledermauskästen zu errichten (Variante 3).

Da der Haussperling als Nischen- und Höhlenbrüter an neuen Gebäuden nur schwer Nistmöglichkeiten findet, sind als Artenhilfsmaßnahme zum Ausgleich des Verlustes seiner Brut- und Ruhestätten an den neuen Gebäuden oder Gebäuden im Umfeld acht artspezifische Nistkästen mit drei Kammern für den Haussperling aufzuhängen. Die Kästen sind bei Ausfall zu ersetzen.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird ein Teil der Ökokontomaßnahme „Ausweisung einer Prozessschutzfläche“ in der Gemarkung Bicken, Flur 3, Flurstück 7/ 2 mit einem Flächenanteil von 1.235 m² zugeordnet.

Der als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzte Gehölzstreifen ist zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Gegebenenfalls erforderliche Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen dürfen lediglich das Einkürzen von Ästen umfassen; radikale Rückschnitte oder das Setzen auf den Stock sind hingegen zu unterlassen.

Rodungszeitenregelung

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gilt dies auch für den Abriss von Gebäuden.

Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird. Dies gilt soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

Gewässerschutz

Zur Umsetzung von den Zielvorgaben der EU-Wasserrichtlinie (WRRL) wird auf die Anwendung der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1“

des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Oktober 2023) hingewiesen, die umfassend anzuwenden ist.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wurde auch eine detaillierte Bewertung der Eingriffe und des benötigten Ausgleichs vorgenommen. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über eine Abzweigung direkt an die Bundesstraße B 255 angebunden. Somit besteht unmittelbar eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Über den Fußweg der ins Gemeindezentrum und zum Rathaus führt ist eine Verbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Über die Haltestellen „Bicken Rathaus“ und „Bicken Aarbrücke“ sind weitere Verbindungsmöglichkeiten gegeben.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen geregelt, die die geplanten Stellplätze an das bestehende Straßennetz anbinden. Da das ehemalige Firmengelände lange nicht mehr genutzt wurde, wird der Verkehr durch eine neue Nutzung im Vergleich zum aktuellen Stand zwangsläufig steigen. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Plätze für die Wohnanlage als auch für die Anzahl der noch nicht feststehenden Wohnungen schnell vergeben sein werden. Die Bewohner der Wohnanlage werden selbst vermutlich weniger Verkehr generieren. Jedoch sind hier Besucher, Anlieferverkehr und Verkehr durch Personal zu erwarten. Das Konzept sieht ausreichend Parkmöglichkeiten für diese Nutzung vor.

8.2 Ver- und Entsorgung

Da die umliegenden Bereiche bereits voll erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass eine Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz problemlos möglich ist.

Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Durchführung des Vorhabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 (5) WHG, eine Stauraumbilanzierung und eventuell ein daraus resultierender Retentionsraumausgleich notwendig.

Hinweise Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Gemeinde und entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405). Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 17.765 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		5.871
davon überbaubar	2.349	2.041
Mischgebiet	1.225	
davon überbaubar		
Private Grünfläche		5.971
davon zum Erhalt	346	
Öffentliche Grünfläche		1.774
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Stellplätze“		1.235
Straßenverkehrsfläche		874
Gesamtfläche		17.765

Rundungsdifferenzen sind möglich

Aus Sicht der ländlichen Bodenordnung ergeht vom Amt für Bodenmanagement ein Hinweis: Das Flurstück in der Gemarkung Bicken, Flur 3, Flurstück 7/2 und mit ihm die Ökokontofläche wird voraussichtlich dem Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens Mittenaar-Bicken (Az. VF 2146) zugezogen werden, um die unmittelbar südlich angrenzende Wegeverbindung ertüchtigen zu können. Im Zuge dieser Wegebaumaßnahme kann eine geringfügige maximal wenige Meter nach Norden reichende Flächeninanspruchnahme auf dem Flurstück 7/2 erforderlich werden. Eine Beeinträchtigung der Prozessschutzfläche kann ausgeschlossen werden. Es wird darum gebeten das weitere Vorgehen ggf. mit dem Verfahrensleiter Herrn Dietrich-Eckhardt (E-Mail: stephan.dietrich-eckhardt@hvbh.hessen.de, Tel. 06421/3873-3217) und dem Sachbearbeiter Herrn Knies (E-Mail: thorsten.knies@hvbh.hessen.de, Tel. 06421/3873-3260) abzustimmen.

Mittenaar/Aßlar, 17.10.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: *J. Anelt*