



Teil 1 Begründung

zum Satzungsbeschluss des "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479" der Stadt Hadamar, Stadtteil Niederzeuzheim

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

Fassung für den Satzungsbeschluss

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
 M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: August 2022

Bauamt der Stadt Hadamar
 Untermarkt 1
 65589 Hadamar

Leiter:
 Dipl.-Ing. Hans-Georg Kaiser

Planstand: August 2022
 Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss

Inhalt

TEIL 1 – Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes.....	III
1 Vorbemerkungen.....	1
1.1 Veranlassung und Planziel.....	1
1.2 Standortalternativenprüfung und Vorabstimmung mit der Wasserbehörde.....	2
1.3 Planungskonzept.....	4
1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	6
2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen.....	10
2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	10
2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar.....	11
2.3 Bebauungsplan „Flur 32 und 34“.....	12
2.4 Schutzgebiete.....	14
2.4.1 Geschützte Biotope nach BNatSchG und HAGBNatSchG.....	14
2.4.2 Flächen mit rechtlicher Bindung.....	15
3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	15
3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO.....	16
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	16
3.4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....	17
3.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB.....	17
3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB.....	17
3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO 19.....	
3.8 Hinweise.....	19
3.8.1 Bodendenkmäler.....	19
3.8.2 Artenschutz.....	19
3.8.3 Verwertung von Niederschlagswasser.....	19
3.8.4 Vorsorgender Hochwasserschutz.....	19
4 Verkehrserschließung.....	20
5 Ver- und Entsorgung.....	20
5.1 Wasserversorgung.....	20
5.1.1 Brandschutz, Löschwasserversorgung.....	20
5.2 Abwasserentsorgung.....	20
5.3 Stromversorgung.....	20
5.4 Abfall.....	20
6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange.....	21

6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	21
6.2	Eingriffsregelung	21
6.3	Artenschutz	21
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz.....	21
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	21
7.2	Wasserschutzgebiete	22
8	Kampfmittel	22
9	Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Bergbau	22
10	Immissionsschutz	23
11	Denkmalschutz.....	23
12	Sonstige Infrastruktur	23
13	Bodenordnung.....	23
14	Flächenbilanz	24
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	24
T E I L 2 – Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung		25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Links die Zufahrt auf das Betriebsgelände von der L 3278, rechts die Ausstellungsflächen zum Elbbach hin mit der Brückenmühle im Hintergrund, Kraus (2020)..	1
Abbildung 2: Übersicht Erweiterungsbedarf, Kraus 2020.....	2
Abbildung 3: Überschwemmungs- und Abflussgebiete HQ 100 nach HWG.....	4
Abbildung 4: Planungskonzept, Kraus 2021	5
Abbildung 5: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichsfläche	5
Abbildung 6: Geltungsbereich "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479"	6
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2020.....	10
Abbildung 8: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hadamar mit Kennzeichnung der Planfläche	11
Abbildung 9: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479", Kraus 2021	12
Abbildung 10: Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes „Flur 32 und 34“, unmaßstäblich.....	13
Abbildung 11: Textliche Festsetzungen des bestehenden B-Planes „Flur 32 und 34“.....	14
Abbildung 12: Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG mit rot umkreistem Plangebiet, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de (2020).....	15
Abbildung 13: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de (2020).....	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prüfung der Voraussetzungen des § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz, Kraus 2020	3
Tabelle 2: Geltungsbereiche Bebauungsplan, Kraus 2020	6
Tabelle 3: Verfahrensverlauf.....	7
Tabelle 4: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise	17
Tabelle 5: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2020	18
Tabelle 6: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2020.....	18
Tabelle 7: Flächenbilanz.....	24

T E I L 1

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

1 Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat in ihrer Sitzung am 23.10.2020 die Aufstellung des "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479" im Regelverfahren mit integriertem Grünordnungsplan, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum B-Planverfahren beschlossen.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) eingegangene Stellungnahme von Hessen Mobil führte dazu, dass die festgesetzten öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entnommen wurde. Hierdurch fand eine Anpassung/Reduzierung der Abgrenzung des Geltungsbereiches statt.

1.1 Veranlassung und Planziel

Zur Standortsicherung des Ford-Autohauses in der Brückenmühle 1 in Hadamar-Niederzeuzheim wird eine geringfügige Erweiterung der Betriebsfläche von 313 m² notwendig. Diese soll östlich an den Bestand erfolgen und dient in erster Linie zur Neuordnung und Erweiterung von Kfz-Ausstellungsflächen. Hierzu gibt es konkrete Vorgaben vom Stammhaus/Konzern, die von den Vertragshändlern bindend und nachhaltig zu erfüllen sind. Das Autohaus ist seit 1998 an dem Standort in Niederzeuzheim existent und wurde durch kontinuierliche Investitionen baulich- und infrastrukturell in den letzten Jahren weiterentwickelt. Für das Unternehmen ist eine Präsenz an der Straße wichtig und wird vom Stammhaus Ford vorgegeben. Alternative Gewerbestandorte sind im Stadtgebiet von Hadamar nicht vorhanden. Eine entsprechende Überprüfung hat seitens der Stadt Hadamar stattgefunden (siehe Punkt 1.2).

Nördlich des Betriebsgeländes des Autohauses befindet sich die Brückenmühle, in der der Geschäftsführer seinen Wohnsitz hat. Aufgrund des Flächenbedarfes sowie der Mängel des bestehenden Bebauungsplanes „Flur 32 und Flur 34“ entsteht der bauleitplanerische Handlungsbedarf für beide Grundstücke. Ziel ist es, die städtebaulichen Parameter der aktuellen Bestandssituation rechtssicher anzupassen sowie die notwendige Erweiterung zur Standortsicherung des Betriebes vorzunehmen. In Teilen geht die aktuelle Nutzung bereits über den planungsrechtlichen Bestand hinaus.



Abbildung 1: Links die Zufahrt auf das Betriebsgelände von der L 3278, rechts die Ausstellungsflächen zum Elbbach hin mit der Brückenmühle im Hintergrund, Kraus (2020)

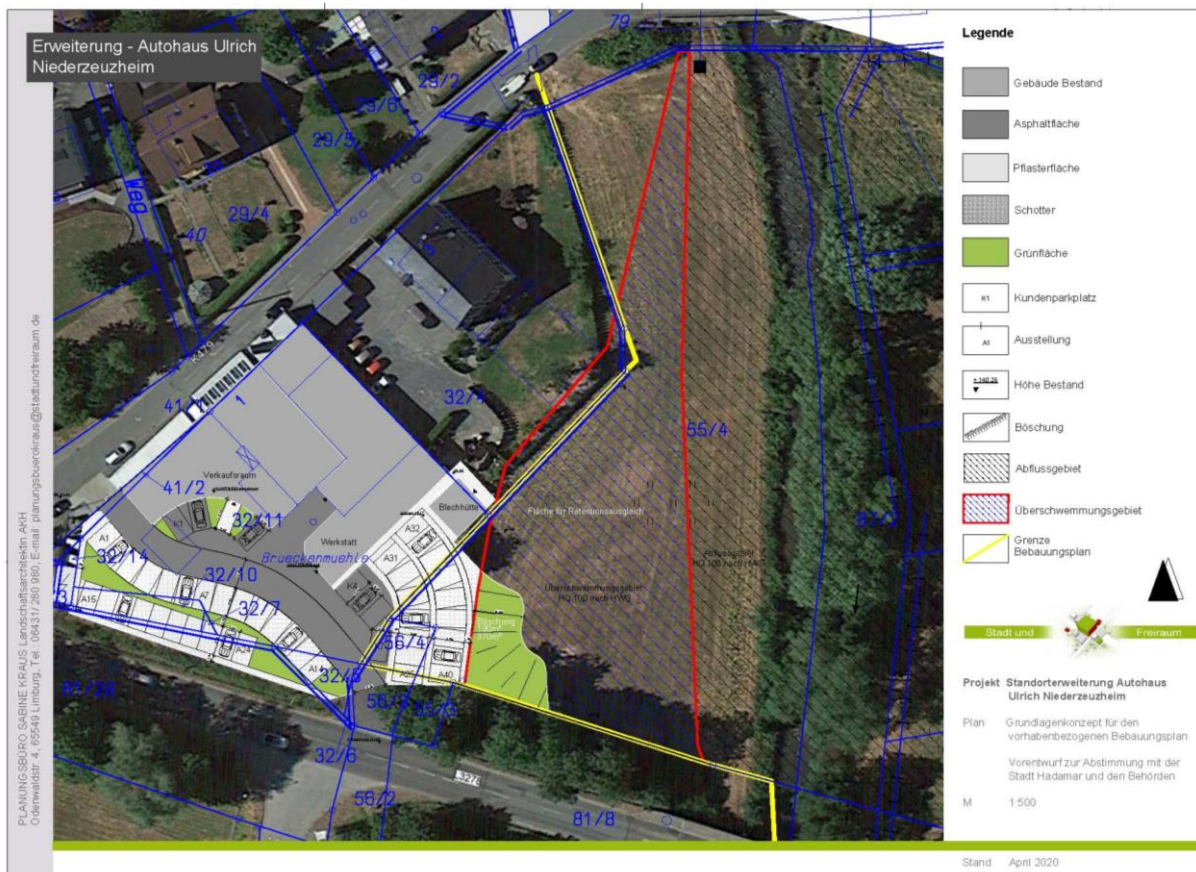


Abbildung 2: Übersicht Erweiterungsbedarf, Kraus 2020

Anhand der Gelben Linie in Abbildung 2 lassen sich der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Flur 32 und Flur 34“ nachvollziehen. Die Betriebserweiterung außerhalb des Geltungsbereiches bedingt eine Mischgebietsausweisung von etwa 645 m², wovon ca. 313 m² als Ausstellungsfläche befestigt werden und ca. 332 m² Böschungsbereiche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung ausgewiesen werden. Die Böschungsbereiche bedingen eine Reduzierung des Retentionsraumes des Elbbaches, welcher in unmittelbarer Nähe auf Flurstück 97 der Flur 34 ausgeglichen werden kann. Näheres dazu beschreibt der Umweltbericht.

1.2 Standortalternativenprüfung und Vorabstimmung mit der Wasserbehörde

Die Stadt Hadamar hat verfügbare gewerblich nutzbare Baugrundstücke mit den vorgegebenen Eignungskriterien (Flächengröße, öffentliche Präsenz) für den Betrieb eines Autohauses überprüft. Die Prüfung alternativer Standorte hat ergeben, dass keine geeigneten Grundstücke im Stadtgebiet verfügbar sind. Des Weiteren hat die Überprüfung ergeben, dass die Standortetablierung mit einem geringfügigen zusätzlichen Flächenverbrauch einhergeht und mit den Auswirkungen einer Umsiedlung nicht im Verhältnis steht.

Entscheidend für die Aufstellung des Bebauungsplanes war letztendlich die Überwindbarkeit der wasserrechtlichen Belange, hier konkret die flächenhafte Beanspruchung von Retentionsraum im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbaches (HQ 100 nach HWG - Hessischem Wassergesetz). Hierzu hat eine Vorabstimmung mit der zuständigen unteren und oberen Wasserbehörde stattgefunden.

Hochwasserereignisse sind im Überschwemmungsgebiet statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist dort grundsätzlich verboten. Auch die Errichtung einzelner baulicher Anlagen unterliegt Einschränkungen, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Gem. § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz können jedoch die Behörden ausnahmsweise Baugebiete zulassen, wenn die 9 genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Für den Planbereich können diese Voraussetzungen erfüllt werden. Ein entsprechender Antrag auf eine wasserrechtliche Zulassung gem. § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz wurde bei der zuständigen oberen Wasserbehörde (RP Gießen) gestellt und zugelassen (Anhang - Wasserrechtlicher Zulassungsbescheid).

Lfd. Nr.	Kriterium Voraussetzung	Erfüllungstatbestand
1	Wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können	Alternativenprüfung wurde negativ beschieden
2	wenn das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,	Die Erweiterung findet im direkten Anschluss an das bestehende Baugebiet statt.
3	wenn eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,	Die Planung bedingt keine entsprechende Gefährdung.
4	wenn der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,	Die Planung findet außerhalb des Abflussgebietes statt.
5	Wenn die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,	Die Beanspruchung des Retentionsraumes kann lokal ausgeglichen werden.
6	der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,	Die Planung beeinträchtigt den bestehenden Hochwasserschutz nicht.
7	Wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,	Die Planung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger.
8	die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und	Die Planung berücksichtigt die Hochwasservorsorgebelange.
9	die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	Im Überschwemmungsbereich werden, außer eine kleine Stützmauer, keine bauliche Anlagen errichtet.

Tabelle 1: Prüfung der Voraussetzungen des § 78 (2) Wasserhaushaltsgesetz, Kraus 2020

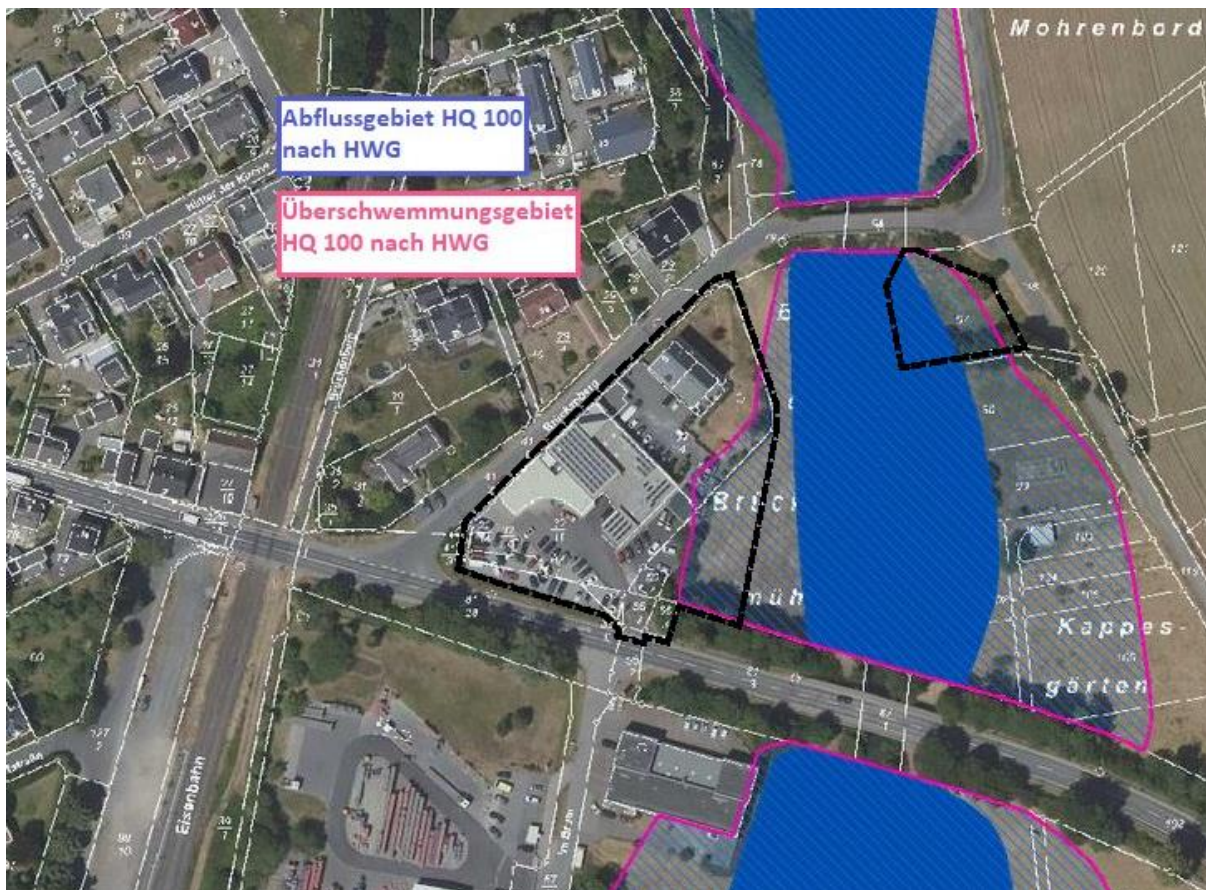


Abbildung 3: Überschwemmungs- und Abflussgebiete HQ 100 nach HWG

Abflussgebiete stellen Bereiche innerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete eines 100-jährlichen Hochwassers bei den Gewässern I. und II. Ordnung dar. In diesen Überschwemmungsgebieten wird zwischen den Bereichen unterschieden, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, oder nur verzögert abfließt.

1.3 Planungskonzept

Das nachfolgende Planungskonzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde. Es bildet die angestrebten Nutzungen sowie deren Lage ab. Im Wesentlichen bestehen diese aus der Erweiterung der PKW-Ausstellflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes und einer Böschung, die den Höhenunterschied zur Talau des Elbbaches ausgleicht. Ein Teil der dargestellten Erweiterungsfläche ist bereits seit einigen Jahren existent, ohne dass die Grundstückseigentümer und Autohausbesitzer dies registriert haben. Der Gebäude- und Freiflächenbestand wurde von dem Vorbesitzer in dieser Form inkl. Einfriedung übernommen. Die kleinparzelligen Flurstücke resultieren zum Teil noch aus dem Verlauf des ehemaligen Mühlgrabens. Das Wasserrecht ist erloschen. Im Zuge dieser Planung sollen entsprechende Eigentumsübertragungen an Hessen mobil und den Autohausbetreiber erfolgen. Entsprechende Absprachen wurden bereits getroffen.



Abbildung 4: Planungskonzept, Kraus 2021

1.4 Lage, Räumlicher Geltungsbereich

Die Planfläche befindet sich nördlich von Hadamar am östlichen Stadtteilrand von Niederzeuzheim. Im Süden wird das Plangebiet durch die L 3278 und westlich durch die K 479 begrenzt. Nördlich an das Betriebsgelände grenzt eine denkmalgeschützte Mühle, die vom Eigentümer als Wohnhaus genutzt wird. Östlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Etwa 50 m westlich des Autohauses verläuft eine Bahnstrecke in nord-südlicher Richtung. Der von Nord nach Süd verlaufende Elbbach befindet sich ca. 50 m östlich des Autohauses.



Abbildung 5: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Geltungsbereiches (rot) des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichsfläche

Der Geltungsbereich (Abbildung 6) umfasst folgende Flurstücke:

Flurangaben Geltungsbereich Bebauungsplan
Flur 32: Flurstücke 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/10, 32/11
Flur 34: Flurstücke 56/2 teilweise, 55/3, 55/4 teilweise, 56/3, 56/4, 81/28 teilweise
Flurangaben Geltungsbereich Ausgleichsfläche
Flur 34, Flurstück 97

Tabelle 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, Kraus 2020



Abbildung 6: Geltungsbereich "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479"

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Eine wasserrechtliche Vorabstimmung wurde im Vorfeld mit der unteren und oberen Wasserbehörde getroffen, um die Plangenehmigung, insbesondere die Flächennutzungsplanänderung, sicherzustellen.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	23.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	17.03.2021
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.03.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021

Verfahrensschritt	Datum
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.02.2022
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	01.03.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	14.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	07.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Tabelle 3: Verfahrensverlauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) wurde in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 29.04.2021 durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) fand in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 statt.

Die Bekanntmachungen erfolgten gem. § 10 Hauptsatzung der Stadt Hadamar in der Nassauischen Neuen Presse. Die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit gem. § 3 Abs.1 und 2 BauGB beträgt mindestens einen Monat. Die Stadt Hadamar sah keinen Grund diese Frist zu verlängern und stellte für die Öffentlichkeitsbeteiligung sicher, dass jedermann für o.g. Zeiträume Einsicht in die Verfahrensunterlagen unter Beachtung der jeweils gültigen Hygienevorschriften der Corona-Pandemie vornehmen konnte. Entsprechende Formulierungen und Handlungsanweisungen wurden auch in den Bekanntmachungen getroffen. Die Behördenbeteiligungen fanden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB statt.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 66 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 23 Stellungnahmen (Beteiligung der einzelnen Dezernate des RP Gießen ist in einer zentralen Stellungnahme zusammengefasst und wird bei den eingegangenen Stel-

lungnahmen doppelt gezählt) bis auf die Stellungnahme des Kreisausschuss Limburg-Weilburg Amt für öffentliche Ordnung FD Wasser-, Boden-, Immissionsschutz (Lfd. Nr. 23 – verspätet) fristgerecht innerhalb der Beteiligungsfrist vom 29.03.2021 bis einschließlich 29.04.2021 ein. Die verspätete Stellungnahme wurde dennoch berücksichtigt. In 12 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 12 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Denkmalschutz
- Bauleitplanung
- Verkehrliche Belange
- Leitungstrassen
- Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz

wurden die Planzeichnungen und der Vorentwurf der Begründung fortgeschrieben sowie der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung angepasst.

Die Abwägung der Stellungnahme führte zusammengefasst zu folgenden Änderungen, Anpassungen sowie Ergänzungen der Planinhalte:

- Ergänzungen/Anpassung der Plankarte - Bebauungsplan:
 - Reduzierung/Rücknahme des Geltungsbereiches
 - Reduzierung/Rücknahme Baufenster II
 - Bemaßung, Leitungstrassen, OD-Stein
 - Entfernung Bauverbotszone
 - zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Anpassung und Ergänzung der Grünordnungspläne
- Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. KV
- Fortschreibung der Begründung und des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung in den Themenbereichen: Planungsrechtliche Festsetzungen, Bestandsbeschreibung und -bewertung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Maßnahmenübersicht

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen ein.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 64 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 23 Stellungnahmen (Beteiligung der einzelnen Dezernate des RP Gießen ist in einer zentralen Stellungnahme zusammengefasst und wird bei den eingegangenen Stellungnahmen doppelt gezählt) fristgerecht innerhalb der Beteiligungsfrist vom 07.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022 ein. Die 6 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken

- Telekommunikation und Energieversorgung
- Wasser-/Boden- und Immissionsschutz
- Umwelt-/Natur- und Artenschutz
- Verkehrliche Belange
- Vor- und nachsorgender Bodenschutz
- Grundwasserschutz
- Bauleitplanung

führte die Abwägung der Stellungnahmen lediglich zu redaktionellen Ergänzungen und Aktualisierungen in den Verfahrensunterlagen. Folgende Ergänzungen und Aktualisierungen wurden vorgenommen:

- Redaktionelle Ergänzungen der Begründung und des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung in den Themenbereichen: Flächennutzungsplan und Maßnahmen - Pflanzliste

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen mit Verortung des Plangebietes, Quelle: Regionalplan Mittelhessen 2010, bearbeitet Kraus 2020

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist den Bereich des bestehenden Autohauses als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die geplante Erweiterung befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Hier soll gem. Regionalplan die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Des Weiteren ist die Planfläche Teil eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen. In der Planung ist darauf zu achten, dass der Abfluss von Kalt- und Frischluft nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem liegt die Planfläche in einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“. In diesen Gebieten sollen den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Da die geplante Erweiterung der Betriebsfläche sich innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche befindet, lässt sich eine Entwicklung aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht herleiten. Jedoch erläutert Ziel 5.3-3 des Regionalplans: „In Ortsteilen, in denen weder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung, noch Vorranggebiete Siedlung Planung festgelegt sind, können am Rand der Ortslagen in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG gewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe) sowie zur örtlichen Grundversorgung (z.B. Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) ausgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass eine Anbindung an die Verkehrs- und

sonstige Infrastruktur gegeben ist." Dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der Geringfügigkeit des geplanten Vorhabens kann, sofern die gewünschte Funktion für die landwirtschaftliche Nutzung insgesamt aufrechterhalten wird, die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überwunden werden. Der Landwirt wurde in die Planentwicklung eingebunden und hat den Maßnahmen zugestimmt. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 herleiten.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar (Fassung 09/2000) weist das Plangebiet im Bereich des Autohauses als "Gemischte Baufläche" und im Bereich der denkmalgeschützten Mühle als "Wohnbaufläche" aus. Die geplanten Erweiterungsflächen inkl. der notwendigen, zu bepflanzenden Böschung werden im FNP durch die Darstellung "M" verdeckt. Die benötigte Retentionsausgleichsfläche stellt sich als Fläche für die Landwirtschaft, inkl. Überschwemmungsgebiet dar.

Da die Flächen vereinigt sind und die gewerbliche sowie die Wohnnutzung nicht klar zu trennen ist, soll einheitlich eine "Gemischte Baufläche" ausgewiesen werden. Die zu bepflanzenden Böschung sowie die Retentionsausgleichsfläche sollen in „Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ geändert werden. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht der Flächenausweisung im Flächennutzungsplan. Somit muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Erweiterungsfläche lässt sich im Maßstab 1:100.000 kaum darstellen.



Abbildung 8: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Hadamar mit Kennzeichnung der Planfläche

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren wie folgt geändert:

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hadamar für den Planbereich "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479"

Darstellung (alt):

Darstellung (neu):

Rechtsgrundlagen:
Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Hadamar in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1997
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037)

Legende

Wohnbauflächen	Fließgewässer
Gemischte Bauflächen	Überschwemmungsgebiet
Gewerbliche Bauflächen	Bahnanlage
Flächen für die Landwirtschaft	überört. und örtl. Hauptverkehrsstraße
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	

Bestand und geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Hadamar
Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.1997

Übersicht Topographische Karte (o.M.)

Verfahrensprotokoll:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	23.10.2020
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	17.03.2021
3. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.03.2021
4. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021
5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	29.03.2021 bis einschl. 29.04.2021
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.02.2022
7. Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	01.03.2022
8. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	14.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	07.03.2022 bis einschl. 29.04.2022
10. Feststellungsbeschluss	

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Flächennutzungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindeversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hadamar, den (Michael Ruff) Bürgermeister

Genehmigungsvermerk Regierungspräsidium:

Rechtsvermerk:
Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB üblich am bekannt gemacht.
Damit wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Hadamar, den (Michael Ruff) Bürgermeister

Stadt Hadamar
Landkreis Limburg-Weilburg

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hadamar für den Planbereich "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479"

ohne Maßstab

Bearbeitet: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Sabine Kraus, Stadtplanerin ARNW
Landschaftsarchitektin AKH
Odenwaldstraße 4
65548 Limburg

Feststellungsbeschluss
Juni 2022

Abbildung 9: Flächennutzungsplanänderung im Zuge des B-Planverfahrens "Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479", Kraus 2021

2.3 Bebauungsplan „Flur 32 und 34“

Der Bebauungsplan „Flur 32 und 34“ der Gemeinde Niederzeuzheim aus 1970 setzt den Planbereich des bestehenden Autohauses und der Mühle als Mischgebiet fest. Zulässig sind höchstens drei Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ I 0,3, GRZ II 1,0 und GFZ 0,9). Die geplante Erweiterung liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan zeigt inhaltliche sowie Formmängel auf.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Flur 32 und 34“, werden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden „Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479“ ersetzt.

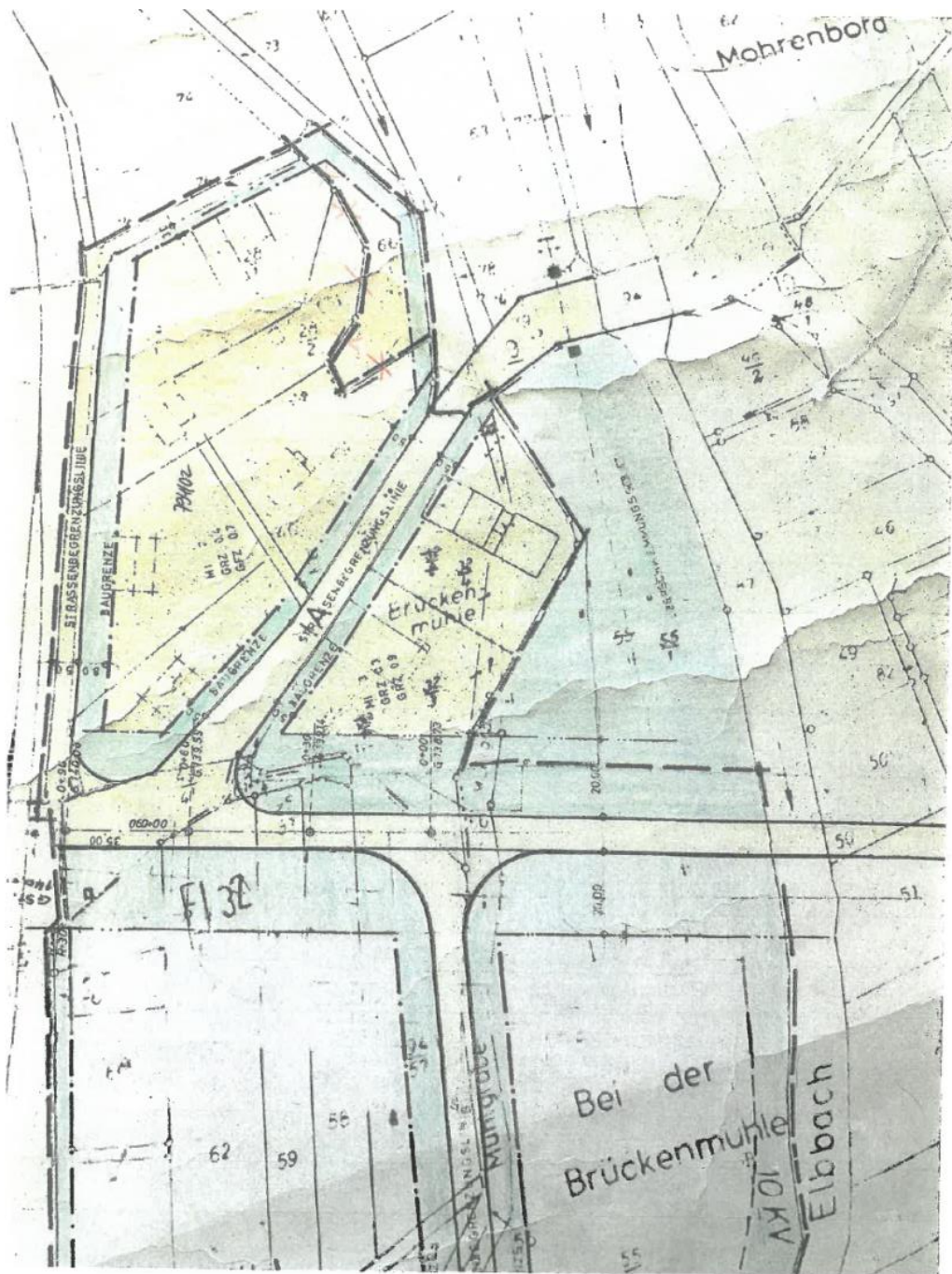


Abbildung 10: Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes „Flur 32 und 34“, unmaßstäblich

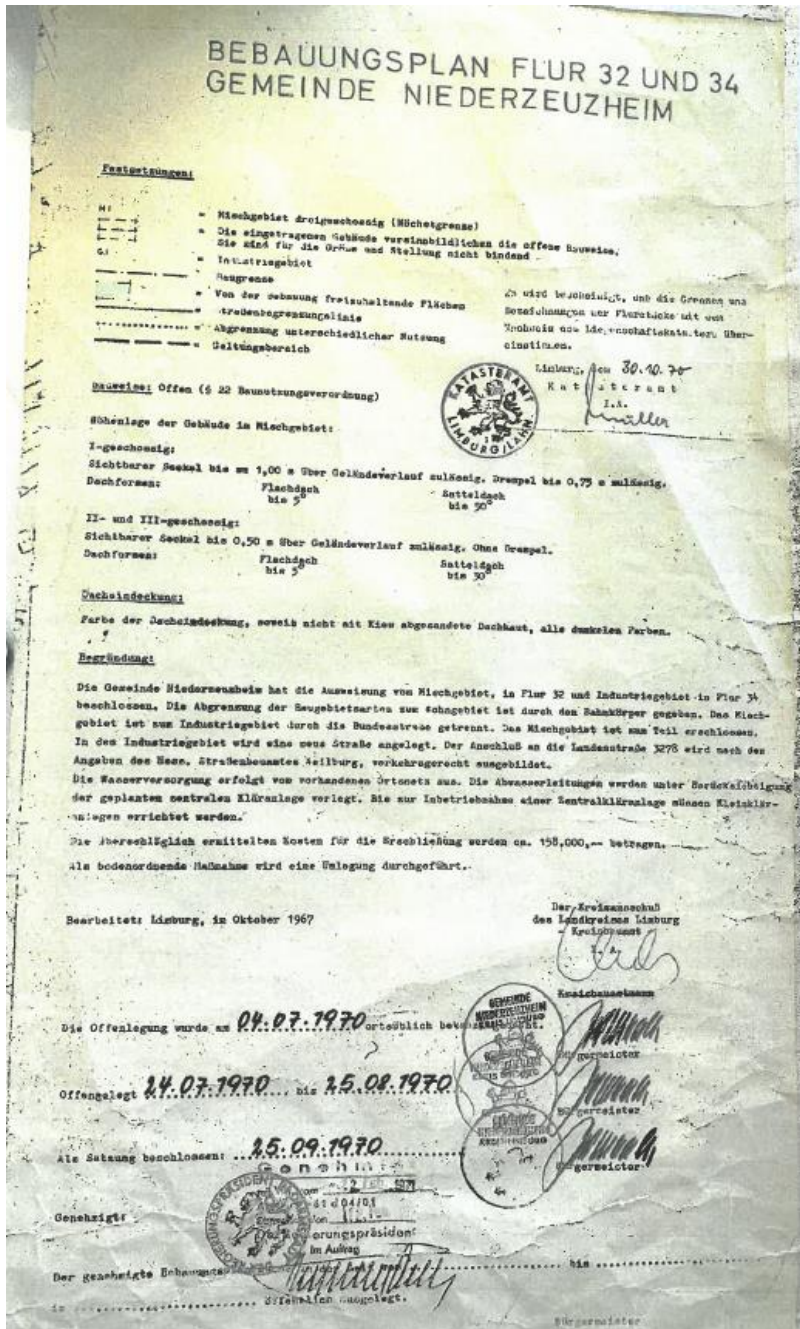


Abbildung 11: Textliche Festsetzungen des bestehenden B-Planes „Flur 32 und 34“

2.4 Schutzgebiete

Im Bereich/Wirkräum des Geltungsbereichs befinden sich keine FFH-, Vogelschutz- oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

2.4.1 Geschützte Biotope nach BNatSchG und HAGBNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 (1) BNatSchG und § 13 (1) HAGBNatSchG. Östlich grenzt jedoch das gesetzlich geschützte Biotop „Elbbach östlich Niederzeuzheim“ (Schlüssel 5514B1087) in etwa 50 m Entfernung an. Das Biotop ist "vollständig geschützt" (Natureg Viewer 2020). Im Umfeld der Ortslage Niederzeuzheim befinden sich weitere vollständig gesetzlich geschützte Biotope,

wie das "Feuchtgehölz am Salzbach westl. bei Niederzeuzheim" oder das „Feuchtgehölz am Elbbach südöstlich von Niederzeuzheim“. Die Biotope werden von der Maßnahme nicht tangiert. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind die Ufer gehölzlos.

Der Natureg-Viewer stellt im Umfeld von Niederzeuzheim keine gesetzlich geschützten Biotopkomplexe dar.

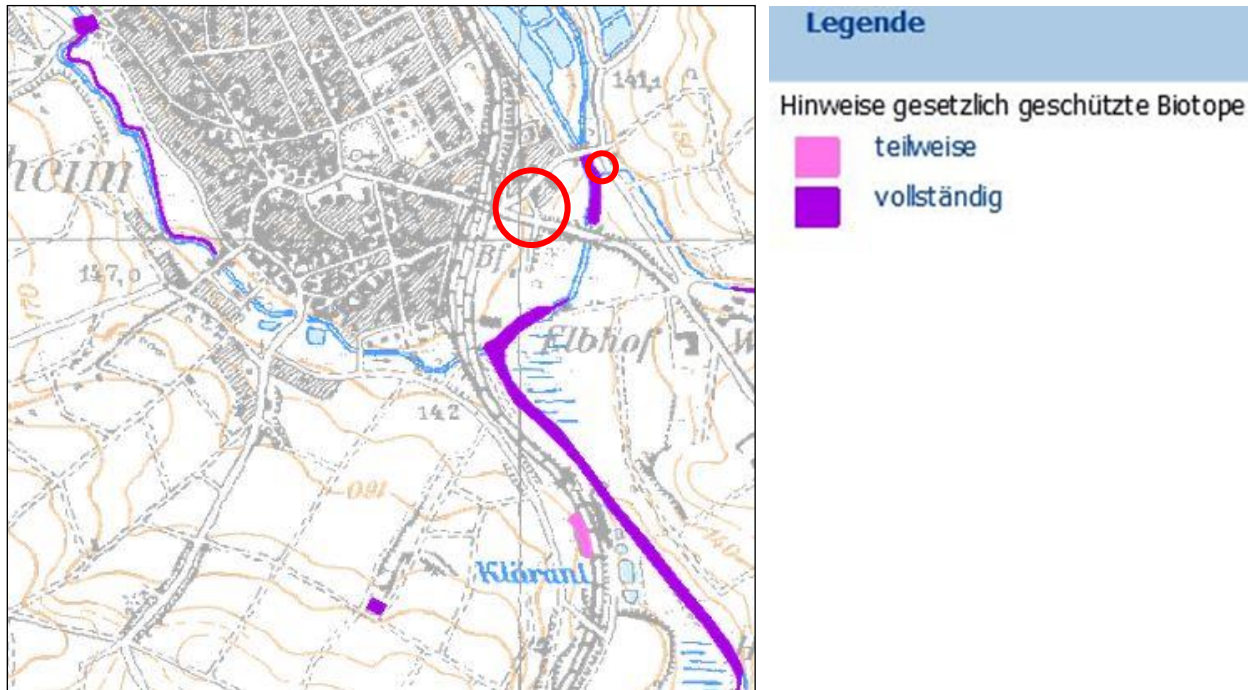


Abbildung 12: Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG mit rot umkreistem Plangebiet, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de (2020)

Von der Planung sind somit keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotopkomplexe betroffen.

2.4.2 Flächen mit rechtlicher Bindung

Durch die Plangebietserweiterung entsteht eine Böschung im Bereich des Überschwemmungsgebietes des Elbbaches. Diese Situation wird unter Punkt 7.1 behandelt.

3 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird überwiegend als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung wird dem bestehenden Bebauungsplan und der aktuellen Nutzung von Gewerbe und Wohnen im Plangebiet Rechnung getragen.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

- 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,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 17 Abs. 2 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl: 0,4

Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen ist bis 0,8 zulässig.

Mit dieser Festsetzung kann der genehmigte Bestand festgeschrieben sowie die Funktionsfähigkeit des Gewerbebetriebes gesichert werden. Die Grundflächenzahl erhöht sich gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan um 0,1, liegt aber deutlich unter dem möglichen Maß von Mischgebieten, was der Ortsrandlage geschuldet ist.

Geschossflächenzahl: 0,9

Der bestehende Bebauungsplan setzt analog dem bestehenden B-Plan eine Geschossflächenzahl von 0,9 fest.

Zulässige Vollgeschosse: siehe Plankarte

Es sind jeweils 2 Vollgeschosse in beiden Baufenstern zulässig.

Gebäudehöhe: siehe Plankarte

Im Baufenster 1 max. 154,00 m NHN, im Baufenster 2 max. 151,00 m NHN

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich am Bestand und berücksichtigt diese entsprechend im Bereich des Autohauses.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die als MI festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- Festgesetzt ist nach § 22 BauNVO Abs. 2 die offene Bauweise.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das MI bestimmt. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele "Gestaltung des Ortsbilds", "Erhaltung von Freiflächen", "Beschränkung der Versiegelung" sowie "Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse" verfolgt.

Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet
Maß der baulichen	GRZ: 0,4

Nutzung	GFZ: 0,9
	Gebäudehöhe: Baufenster 1: Gebäudehöhe max. 154.00 m NHN Baufenster 2: Gebäudehöhe max. 151.00 m NHN
Bauweise	o - offene Bauweise
Baugrenze	Verlauf durch bestehende Bebauung und Überschwemmungsgebiet definiert.

Tabelle 4: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise

3.4 Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der Festsetzung wird der Bestand festgeschrieben sowie die Funktionstüchtigkeit des Gewerbebetriebes gesichert.

3.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 4 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie zum Geländeausgleich für Erschließungsflächen und PKW-Ausstellungsflächen/PKW-Stellflächen sowie für Retentionsmaßnahmen erforderlich werden. Mit der Festsetzung wird die Funktionstüchtigkeit des Gewerbebetriebes gesichert sowie der Hochwasserschutz gewährleistet.

3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Böschung sollen durch standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste in der Begründung bepflanzt werden.

Der als erhaltenswert festgesetzte Baum (Linde) auf der Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist eine Ersatzpflanzung gleicher Wertigkeit am Standort vorzunehmen.

Ausstellungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, solange keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Um der Funktion des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) sowie der Ortsrandlage gerecht zu werden, soll die Böschung zwischen Autohaus und Elbbachau mit standortgerechten Gehölzen und Krautstrukturen in den festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt/begrünt werden. Die Flächen sollen durch gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen sich sukzessive zu einem eingrünenden Gehölzstreifen mit Krautschicht entwickeln.

Vorzugsweise sind heimische Laubbaum-Hochstämme sowie heimische Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen:

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Tabelle 5: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2020

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Tabelle 6: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2020

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Brettacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gravensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge/Mirabelle: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Aus diesem Grund sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulässig.

3.8 Hinweise

3.8.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.8.2 Artenschutz

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

Rodungen: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung, durch den Nachweis des Nichtbesatzes einer fachkundigen Person, vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Beleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und Ausstellungsflächen erlaubt.

3.8.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 BGBl. I S. 2771 geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

3.8.4 Vorsorgender Hochwasserschutz

Die geplante Böschung auf Flurstück 55/4, Flur 34 liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Elbbaches. Stattfindender Retentionsraumverlust ist ortsnah auf dem Flurstück 97, Flur 34 zu kompensieren.

4 Verkehrserschließung

Das Grundstück des Autohauses wird über die Landesstraße L 3278 sowie über die Kreisstraße K 479 erschlossen. Das Mühlengrundstück lediglich über die K 479. Die Zufahrtssituation entlang der L 3278 wird nur geringfügig in Absprache mit Hessen mobil durch die geplante Ausstellungsfläche gegenüber dem Bestand verändert. Gewahrt wird eine 6,50 m breite Zufahrt mit entsprechenden Eckausrundungen der Betriebszufahrt sowie notwendige Sichtachsen (gem. RAL) auf den fließenden Verkehr der L 3278. Die Zufahrt an der L 3278 wird von Pkw und Klein-/Transporter mit einer Länge von max. ca. 6,00 bis 7,00 m befahren. Anhand von Schleppkurvenüberprüfungen für die zuvor genannten Fahrzeugtypen ist eine sichere Zu-/Ausfahrt gewährleistet. Um die Sichtachsen zu gewährleisten ist bei Bedarf der Pflanzenaufwuchs durch den Anlieger, in Abstimmung mit der Straßenmeisterei Oberweyer, zurückzunehmen. Ein sicheres Abstellen der o.g. Fahrzeugtypen vor der beschränkten Zufahrt ist durch einen ausreichend großen Abstand zwischen Schranke und der L 3278 gegeben.

Die Anbindung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr wird durch die in ca. 240 m Entfernung liegende Bushaltestelle im Ortskern sowie durch den ca. 200 m entfernten Bahnhof Niederzeuzheim gewährleistet. Vorhandene Straßen sowie der vorhandene Gehwege entlang der K 479 ermöglichen Radfahrer und Fußgänger den Zugang zum Plangebiet.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Trinkwassernetz angeschlossen. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

5.1.1 Brandschutz, Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Brandfall über öffentliche Hydranten des Trinkwassernetzes gewährleistet. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

5.3 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Stromversorgung angeschlossen. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

5.4 Abfall

Erzeugte Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Müllentsorgung ist für das Plangebiet geregelt. Die Planaufstellung bedingt keine zusätzlichen Kapazitäten oder Maßnahmen.

6 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen wurde zu der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung gem. § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) dokumentiert sind. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Bauleitplanung keine erheblichen Wirkungen nach sich zieht. Nachteilige Umweltwirkungen können durch entsprechende Maßnahmen gemindert und ausgeglichen werden. Für detaillierte Aussagen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.2 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die Eingriffsbilanzierung zeigt auf, dass die Eingriffswirkungen der Bauleitplanung mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ausgeglichen werden können.

Detaillierte Angaben zur Eingriffsregelung sind dem Anhang zum Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) zu entnehmen.

6.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar untersucht und Beeinträchtigungen anhand der Wirkfaktoren ermittelt. Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verbotstatbestände eintreten und somit keine besonders geschützten FFH-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie keine Brutvögel erheblich tangiert werden. Die Prüfung hat nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen stattgefunden und ist im Anhang zum Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung (Teil 2) detailliert beschrieben.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Die geplante Betriebserweiterung liegt in Teilen (ca. 300 m²) innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes des Elbbaches. In Überschwemmungsgebieten darf eine Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich gem. § 78 Abs. 2 WHG nur ausnahmsweise

zugelassen werden. Die Zulässigkeit wurde unter Punkt 1.2 erläutert. Anstehende Retentionsraumverluste durch die geplante Böschung auf Flurstück 55/4, Flur 34 werden, nach Vorabstimmung mit der zuständigen unteren und oberen Wasserbehörde, ortsnah auf dem Flurstück 97, Flur 34 kompensiert. Durch diese Maßnahme werden alle Belange der Hochwassersvorsorge Rechnung getragen. Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind auszuschließen. Der östlich des Plangebiets liegende Elbbach wird von der Planung nicht tangiert.

7.2 Wasserschutzgebiete

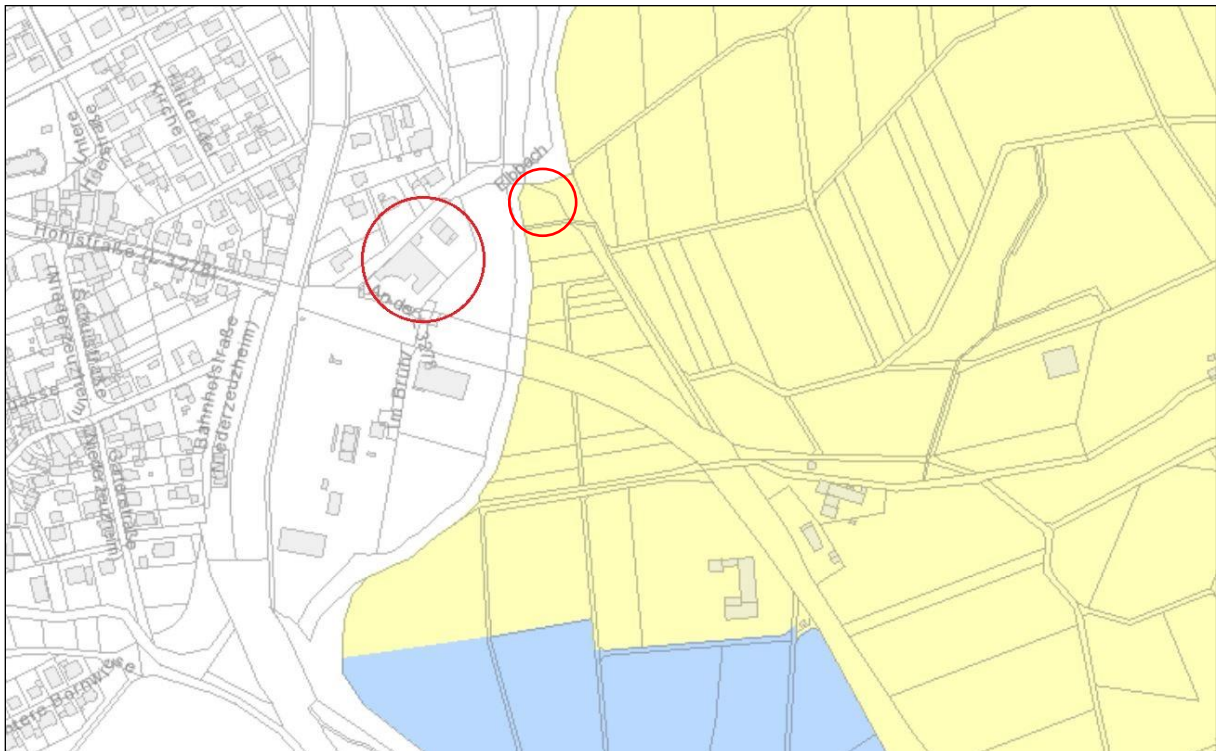


Abbildung 13: Wasserschutzgebiete, Karte unmaßstäblich, Quelle: gruschu.hessen.de (2020)

Der Eingriffsbereich selbst liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die geplante Ausgleichsfläche für den Retentionsausgleich ist jedoch Teil des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB II Niederzeuzheim“ der Schutzzone III. Die Planung hat keinerlei erhebliche Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8 Kampfmittel

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Informationen über Kampfmittel im Plangebiet liegen der Stadt Hadamar und dem RP-Darmstadt nicht vor.

9 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Bergbau

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Informationen über Altlasten und vorangegangene Bergbautätigkeiten im Plangebiet liegen der Stadt Hadamar nicht vor. In der frühzeitigen Beteiligung gingen keine Hinweise auf Altlasten ein.

10 Immissionsschutz

Von dem Plangebiet gehen durch die bestehende Nutzung Lärm- und Licht- sowie Geruchsemissionen aus. Erhebliche Beeinträchtigungen in die Umgebung und auf die Gesundheit der Menschen finden nicht statt. Beeinträchtigungen auf die Fauna werden im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung hergeleitet und dargelegt. Entsprechende Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für wildlebende Tiere wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen mit Folge der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

11 Denkmalschutz

Die Brückenmühle auf Flurstück 32/4, Flur 32 ist im Hessischen Denkmalverzeichnis als Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen ausgewiesen. Die Bauleitplanung schreibt den Bestand fest. Der Hinweis auf das Denkmal ist in der Plankarte gegeben. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass ein angemessener Freiraum und eine entsprechende Raumwirkung, im Bereich der geschützten Brückenmühle, erhalten bleiben.

Es sind keine Naturdenkmäler in der näheren Umgebung vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen der Stadt Hadamar nicht vor. Da die Plangebietsflächen überwiegend bebaut und versiegelt sind, ist davon auszugehen, dass kaum noch natürlicher Boden ansteht. Vorsorglich wurde ein Hinweis auf etwaige Bodendenkmäler und dem gesetzeskonformen Verhalten zur Meldung und Sicherung in Form eines Hinweises in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen werden für die Planaufstellung nicht notwendig.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

14 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan zwischen L 3278 und K 479	Fläche in m²	Anteil
Mischgebiet	5.117	92,0%
- davon überbaubar (GRZ 0,4)	2.047	40,0%
- davon für Nebenanlagen zusätzlich versiegelbar (GRZ II = 0,8)	2.047	40,0%
- davon Grünflächen (0,2)	1.023	20,0%
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	431	7,8%
Verkehrsflächen L3278	13	0,2%
Gesamtfläche Bebauungsplan ohne Ausgleichsfläche	5.560	100,0%
Geltungsbereich Ausgleichsfläche		
Wiesenfläche	935	
- davon Retentionsausgleichsfläche	337	
Gesamt Ausgleichsfläche	935	

Tabelle 7: Flächenbilanz

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Hadamar keine Kosten. Die anfallenden Kosten für die Planung und die Verfahrensabwicklung tragen die Eigentümer des Autohauses sowie der Brückenmühle.

Hadamar, den 12.08.2022

Der Magistrat der Stadt Hadamar
Im Auftrag

(Dipl.-Ing. Hans-Georg Kaiser)
Leiter des Bauamtes

T E I L 2

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und artenschutzrechtlicher Betrachtung