

Stadt Hirschhorn (Neckar)

**Bebauungsplan „Am Kreuzfeld“
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

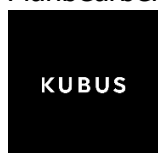
Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Städtebauliche Alternativenprüfung	4
3.2	Ziele der Raumordnung	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.	8
4.4	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	8
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	8
5.1	Verfahren.....	8
5.2	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	8
5.2.1	Gewässerschutz	8
5.2.2	Altflächen, Bodenschutz	9
5.2.3	Erschließung	11
5.3	Verkehr.....	11
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege	11
6	Bodenordnung, städtebauliche Daten	14

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die baulichen Rahmenbedingungen für die Feuerwehr in Langenthal entsprechen nicht mehr den technischen und rechtlichen Anforderungen, die nach heutigen Maßstäben einzuhalten sind. Eine Ertüchtigung des bestehenden Gebäudes oder ein Neubau auf dem Bestandsgrundstück sind nicht möglich, da auch Bedarf für einen zusätzlichen Einstellplatz für ein neues Fahrzeug benötigt wird. Somit wird für das Feuerwehrhaus ein Neubau erforderlich. Ähnliche Ausgangsbedingungen und bauliche Anforderungen wie für die Feuerwehr bestehen für das Dorfgemeinschaftshaus. Auch hier wird ein Neubau notwendig. Zur Minimierung des Flächenbedarfs und des baulichen Aufwandes sollen die beiden Einrichtungen möglichst auf einer Fläche gemeinsam neu errichtet werden. Ausschlaggebend für die Standortwahl sind die Anforderungen an das Feuerwehrhaus (Erreichbarkeit, Einhaltung von Hilfs-/ Rettungsfristen).

Die nach einer Prüfung von Standortalternativen für den Neubau vorgesehenen Grundstücke liegen im Außenbereich. Feuerwehrhäuser gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulassungsfähig sind, für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Am Kreuzfeld“



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Langenthal (Flur 1) die Flurstücke 256/1 357/1, 258/1 und 451/26 (Straßenparzelle L 3105, teilweise). Begrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Landesstraße L 3105 (Wald-Michelbacher-Straße), im Norden durch Wald. Im Südosten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Der Planbereich schließt unmittelbar an die Ortschaft an (Friedhof, Kindergarten, heutiges Feuerwehrhaus). Schräg gegenüber des

Plangebiets, jenseits der Landesstraße, befindet sich das Gewerbegebiet „Fabrik“ (Wald-Michelbacher-Straße 2).

3 Planungserfordernis, übergeordnete Planungen und Rahmenbedingungen

Die für das neue Feuerwehrhaus (ggf. in Verbindung mit neuer Dorfgemeinschaftseinrichtung) vorgesehenen Flächen sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bestimmende übergeordnete Planung ist der Regionalplan Südhessen. Die örtlichen Verhältnisse und die weiteren städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestimmen zusammen mit fachplanerischen Belangen die Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren.

3.1 Städtebauliche Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortfestlegung für den Neubau der Feuerwehr wurde mit einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob die baulichen Anforderungen an das Feuerwehrhaus (Räumlichkeiten entsprechend der geltenden DIN-Anforderungen und den Richtlinien der Unfallkasse Hessen), erweitert um einen zusätzlichen Stellplatz für ein neues Einsatzfahrzeug, am heutigen Standort realisiert werden können oder ob eine alternative Fläche herangezogen werden muss.

Das Feuerwehrhaus in Langenthal entspricht nicht mehr den heute geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen. In der Machbarkeitsstudie sind die bestehenden Defizite zusammengefasst:

- Bauliche und sicherheitstechnische Mängel im Außenbereich, im Gebäude und bei der Haustechnik,
- Raum- und Flächendefizite in den Bereichen Stellplätze für FW-Anhänger und Nebenräume der Fahrzeughalle, Umkleiden und Sanitär für Einsatzkräfte, Büroflächen, Jugendfeuerwehr, Lagerflächen und Flächen für Haustechnik,
- fehlende Parkplätze und ungeordnete Verkehrsverhältnisse für die Einsatzkräfte.

Es ist deutlich, dass der heutige Standort, nicht zuletzt wegen der sehr beengten Zufahrt über den „Birkenweg“ und wegen der geringen Größe des Grundstücks (rd. 2.300 qm) und dessen sehr geringer Tiefe (ca. 20 m) nicht für einen bedarfsgerechten Neubau in Frage kommt.

In der Machbarkeitsstudie wurde somit unter verschiedenen Gesichtspunkten geprüft, ob ein Neubau auf dem Grundstück „Am Kreuzfeld“ die Funktionen erfüllen und den Defiziten abhelfen kann. Im Ergebnis zeigt die Studie, dass ein Neubau mit den erforderlichen Frei- und Verkehrsanlagen auf dem Grundstück in verschiedenen Varianten realisierbar ist.

Als ungünstig zu bewerten sind jedoch die topografischen Verhältnisse in dem Gelände, das von der Landesstraße nach Norden hin ansteigt und entlang der Landesstraße z.T. eine ausgeprägte Böschung hat. Die Kosten für den Neubau mit den erforderlichen Geländeanpassungen sind entsprechend hoch. Im Zuge der Beratungen in den Gemeindegremien wurde deshalb ein Vergleich mit einer topografisch günstigeren Fläche am westlichen Ortsrand „Im Heddesbacher Weg“ angestellt.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zeigt der angestellte Vergleich, dass die Kosten für Planung, Grunderwerb und Bau sich auf den untersuchten Alternativstandorten nicht wesentlich unterscheiden. In Bezug auf die Betroffenheit umweltbezogener Fachbelange und die Festlegungen des Regionalplans Südhessen ist der Bereich „Im Kreuzfeld“ günstiger zu bewerten als die Fläche „Im Heddesbacher Weg“. Auch in Bezug auf die Verkehrsanbindung ist nach

Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil der Standort „Im Kreuzfeld“ zu favorisieren.

Abbildung 2: Neubau Feuerwehrhaus Langenthal - Standorte der Alternativenprüfung (Übersicht)

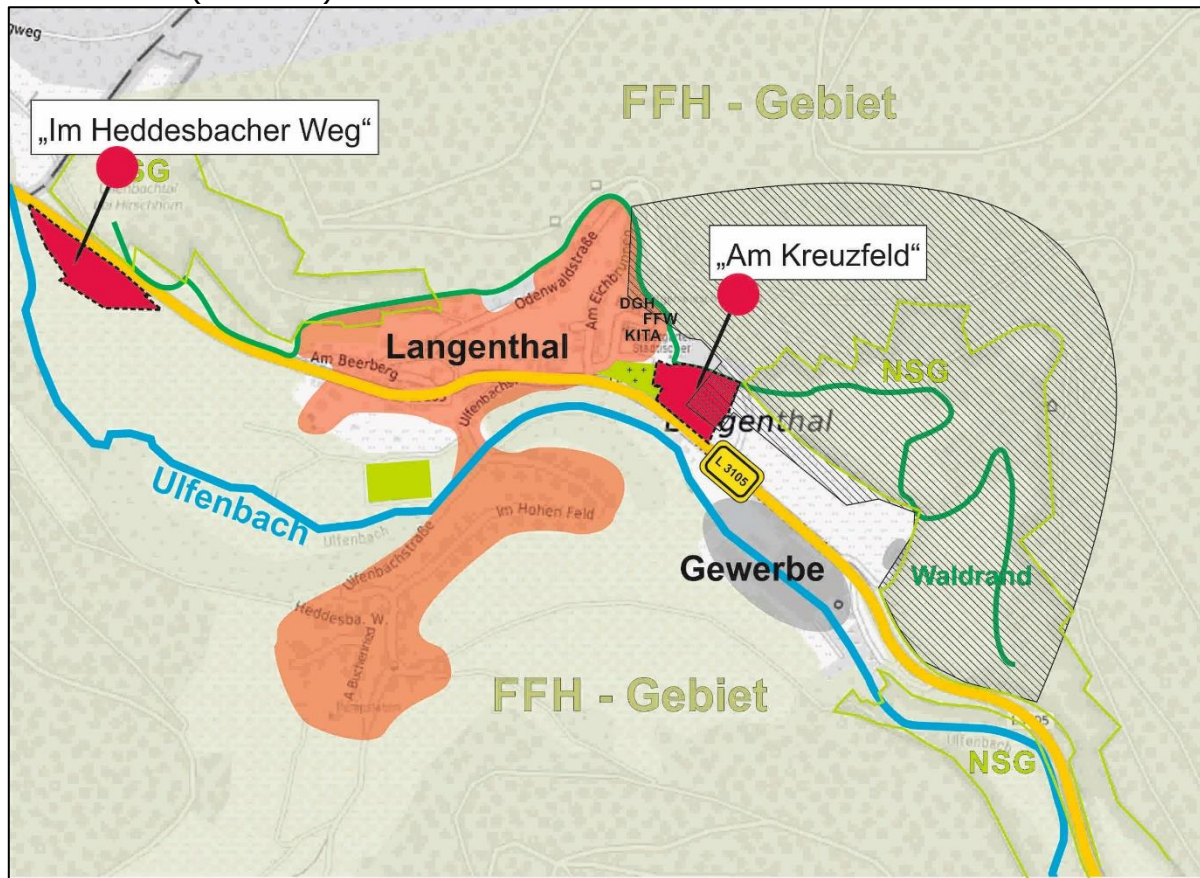


Abbildung 3: Fazit aus dem Standortvergleich zur Entscheidungsfindung der Stadtverordnetenversammlung

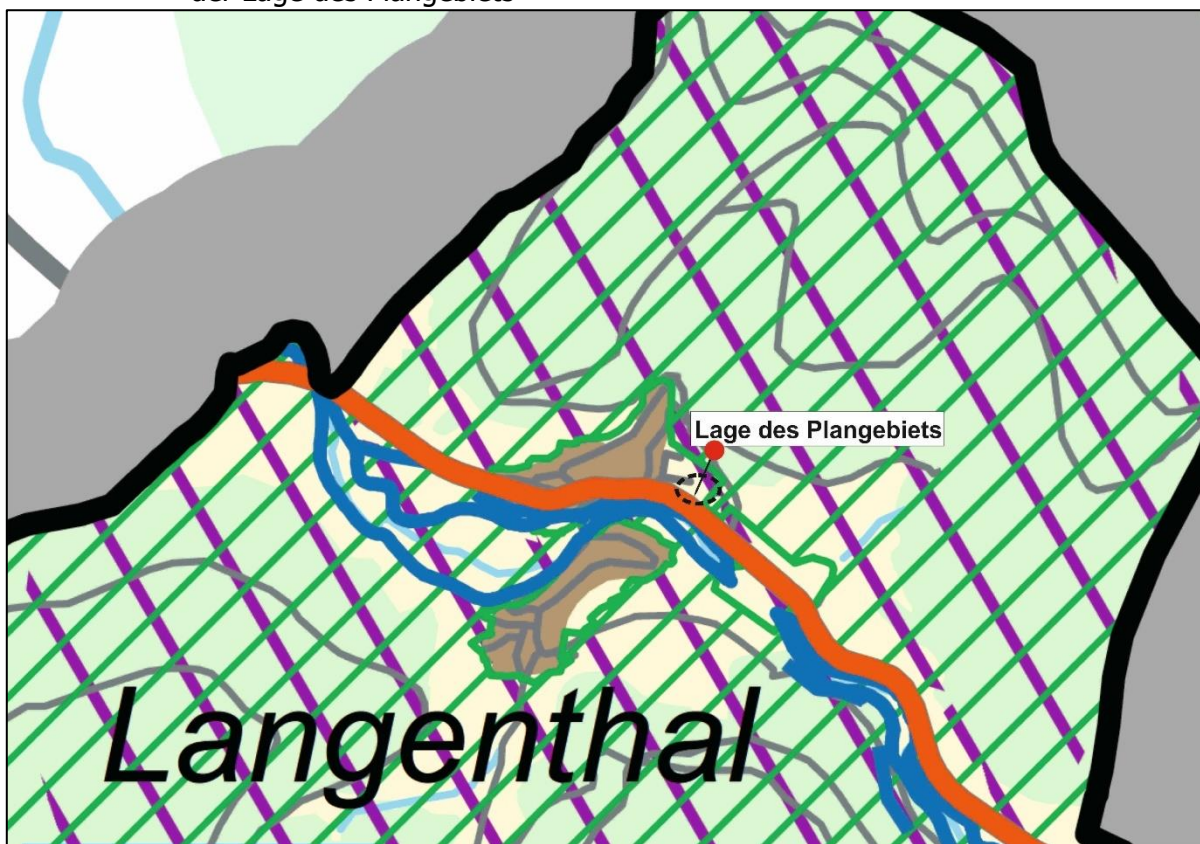
„Im Heddesbacher Weg“	„Am Kreuzfeld“
→ Lage am Naturschutzgebiet	→ Lage am Naturschutzgebiet
→ Lage innerhalb FFH-Gebiet	→ Lage am FFH-Gebiet
→ FFH-Verträglichkeitsprüfung / Natura 2000-Vorprüfung	→ FFH-Verträglichkeitsprüfung / Natura 2000-Vorprüfung ?
→ Waldrand / Waldabstand	→ Waldrand / Waldabstand
→ Anbindung Landesstraße	→ Anbindung Landesstraße
→ Bauverbotszone nach HStrG	→ Bauverbotszone nach HStrG
→ Umweltprüfung	→ Umweltprüfung
→ Biotopschutz / Artenschutz	→ Biotopschutz / Artenschutz
→ Grünordnung (Eingriff – Ausgleich)	→ Grünordnung (Eingriff – Ausgleich)
→ Regionalplan – Abweichung ?	→ Regionalplan-Abweichung
→ Darstellung FNP	→ Darstellung FNP
→ Städtebauliche Einbindung	→ Städtebauliche Einbindung
→ Kosten (Planung, Bau)	→ Kosten (Planung, Bau)

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Südhessen verankert.

Der Regionalplan 2010 stellt im Planbereich *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar, überlagert von *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*. Eingefasst wird der Planbereich, wie der gesamte Siedlungsbereich von Langenthal, von *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*. Die Festlegung des unmittelbaren Planbereichs als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* steht der Entwicklung nicht entgegen. Mit Blick auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan (überwiegend geplante Wohnbaufläche), die im Planbereich bereits eine städtebauliche Entwicklung vorsehen, wird die Planung als im Einklang mit den Raumordnungszielen bewertet.

Abbildung 4: Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

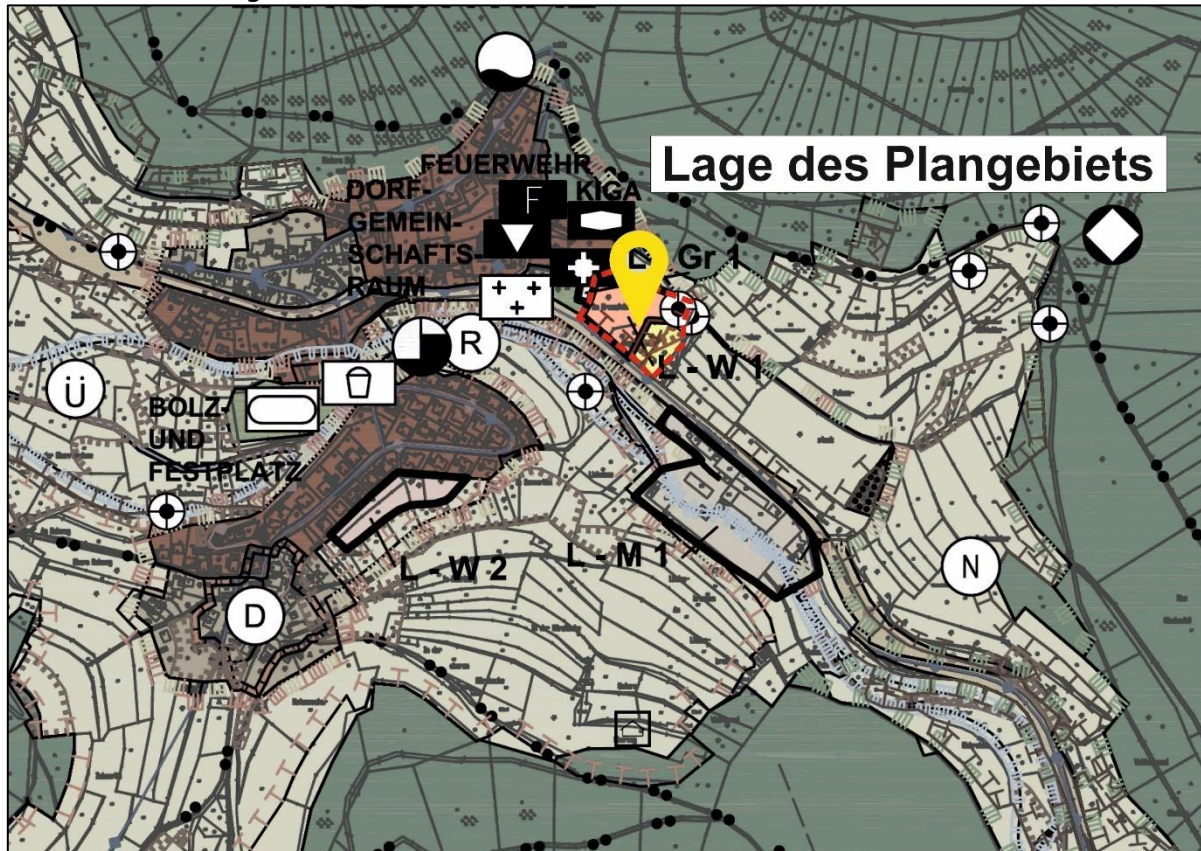


3.3 Flächennutzungsplan

Für den größten Teil des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche dar. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Dieser Bereich ist in den Geltungsbereich gegenüber den ersten Lesungen der Stadtverordnetenversammlung zum Aufstellungsbeschluss bzw. des Fachausschusses einbezogen worden, weil hier das Gelände zur Landesstraße hin flacher ausläuft und eine bessere Positionierung des Gebäudes und der Grundstückszufahrt möglich wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt wird (§ 8 Abs. 3 BauGB). Neu dargestellt wird im Umfang des Bebauungsplangeltungsbereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Stadt Hirschhorn mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für den Neubau eines Feuerwehrhauses auszuweisen. In der Diskussion ist, auf der Fläche auch Ersatzräume für das Dorfgemeinschaftshaus einzurichten. In Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Grundstücksfläche) umfasst ca. 6.100 qm. Aus der Machbarkeitsstudie ergibt sich ein Flächenbedarf von rd. 930 qm Nutzfläche. Hierin ist die Option einer Mitnutzung des Gebäudes als Dorfgemeinschaftssaal enthalten. Hinzu kommt der Flächenbedarf für den Alarmhof, Stellplätze, Freilager und Umfahrten. Zu berücksichtigen sind zusätzlich Flächen für die Grundstückssicherung (Böschungen, Abgrabungen).

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 950 qm für aufsteigende Gebäude festgesetzt. Zusätzlich zulässig sind die erforderlichen befestigten Freiflächen (z.B. Alarmhof, Übungshof, Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen), ohne Anrechnung bei der Ermittlung der Grundfläche.

Ergänzt wird die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung um eine maximal zulässige Gebäudehöhe (OK_{max} mit 12 m über höchstem Geländeanschnitt).

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen, die innerhalb des Plangebiets der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen.

Die notwendigen naturschutzfachlichen Untersuchungen sind in Bearbeitung. In Abstimmung auf die fachgesetzlichen Anforderungen wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren inhaltlich ergänzt und angepasst.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Redaktionell - nachrichtliche Darstellung im Bebauungsplan ist die Bauverbotszone nach § 23 Abs. 1 HStrG. In der Vorabstimmung zur Planung hat die Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil die Zulassung einer Unterschreitung des gesetzlichen Straßenabstandes (§ 23 Abs. 1 HStrG) auf 10 m in Aussicht gestellt.

Andere fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung, die jedoch bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind, werden als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet. Diese Maßnahmen (hier zum Umwelt-, Arten- und Bodenschutz) sollen in der Vorhabenplanung berücksichtigt werden und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden. Die Hinweise werden in Abstimmung auf fachgesetzliche Anforderungen im weiteren Verfahren inhaltlich ergänzt und angepasst.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Stadtverordnetenversammlung Hirschhorn hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5.2 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nach dem HWRM-Viewer (Hochwasserrisikomanagement) des Landes Hessen von der Planung nicht betroffen. In der Örtlichkeit befindet sich östlich des Plangebiets ein Quellaustritt. Der Abfluss folgt dem Verlauf der östlichen Plangebietsgrenze. Vor der Landesstraße L 3105 wird der Bach gefasst und verläuft in einer Verrohrung unter der Straße in Richtung des Ulfenbachs.

Das Plangebiet liegt nach dem Starkregenvier des Landes Hessen in einem Bereich mit erhöhtem Starkregenrisiko, die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist nicht erhöht.

Eingetragen sind im Starkregenvier Fließpfade, die als Grünland genutzten Flächen sind mit einer Hangneigung von 10 % bis 20 % und als mäßig gefährdet gekennzeichnet.

5.2.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Altflächen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Plangebietes sind zum Planungsstand Vorentwurf nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel¹ sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

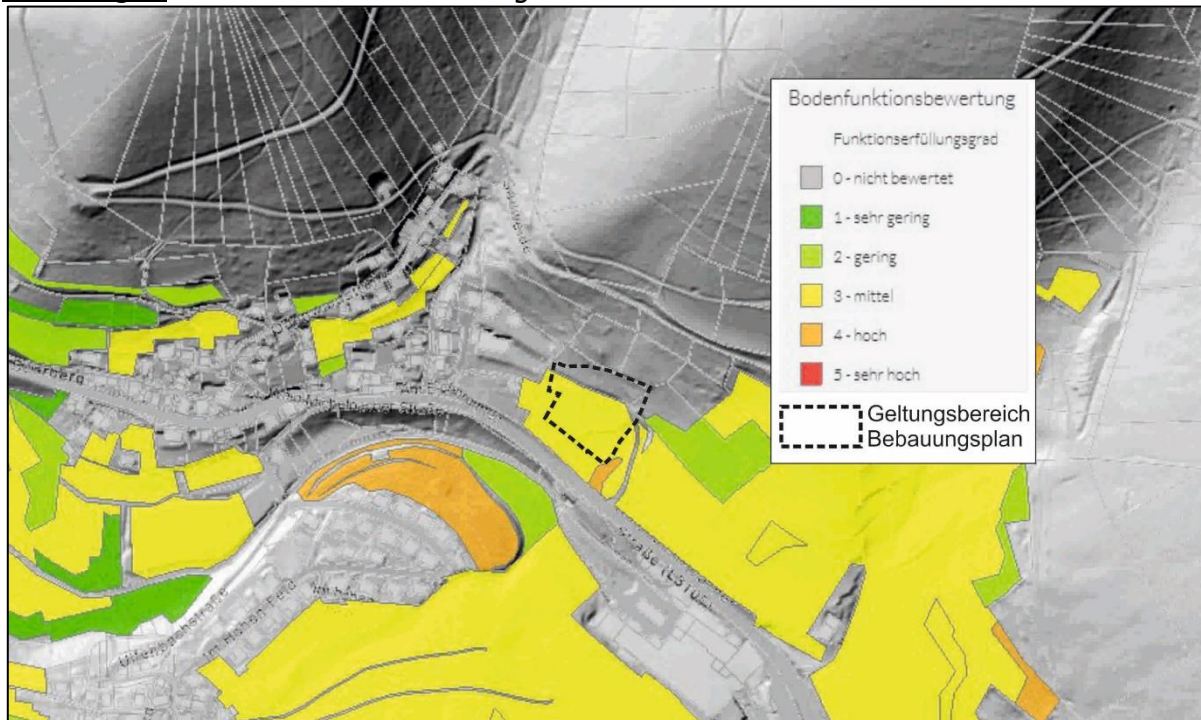
Nach dem Informationsportal Bodenvier Hessen ist unter dem, Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Diese Bewertung ist eine zusammenfassende bzw. aggregierende Bewertung der Einzelbewertungen der Bodenfunktionen *Lebensraum für Pflanzen-Biotopentwicklung*, *Lebensraum für Pflanzen-Ertragspotenzial*, *Funktion des Bodens im Wasserhaushalt* und *Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium*. Eine 5-stufige Skala von gering (dunkelgrün) bis sehr hoch (rot) zeigt den Bodenerfüllungsgrad und ist damit ein Maß für die Empfindlichkeit für die Inanspruchnahme in der räumlichen Planung. Rot dargestellte Flächen mit einem sehr hohen Erfüllungsgrad sollen möglichst freigehalten werden. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Planbereich einen mittleren Erfüllungsgrad (gelb).

Die Belange des Bodenschutzes werden Bestandteil der Umweltprüfung und im Umweltbericht beschrieben.

¹ § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung



Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes stehen dem Flächenbedarf für das Infrastrukturvorhaben gegenüber. Der notwendige Standort der Feuerwehr ist bestimmt durch die Flächenverfügbarkeit, die einzuhaltende Hilfsfrist und in der Abwägung der zu berücksichtigenden Planungsanforderungen. Nach der Prüfung von Standortalternativen ist eine Alternative zur Inanspruchnahme der Außenbereichsfläche nicht vorhanden.

Auf der Ausführungsebene können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden.

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen; das heißt ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Ausweisung von Bodenschutz-/ Tabuflächen bzw. Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Wo möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- 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.

- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
- Angaben zu Art und Qualität der Verfüllmaterialien.
- 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.

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie auf das Infoblatt „*Bodenschutz für Bauausführende*“ verwiesen³.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes entsprechend der Arbeitshilfe „*Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB*“ vertiefend untersucht.

5.2.3 Erschließung

Der Planbereich ist noch nicht erschlossen.

Für die Erschließung des Gebiets sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Ergänzung des bestehenden Ortsnetzes neu zu verlegen. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

5.3 Verkehr

Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt durch Anschluss an die Landesstraße L 3105. In einer Vorabstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde Hessen Mobil werden keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planung vorgetragen. Abweichend von den gesetzlichen Regelungen (§ 23 HStrG) wird eine maximale Unterschreitung der Bauverbotszone auf 10 m zum befestigten Fahrbahnrand in Aussicht gestellt.

Das Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße L 3105 beträgt nach der interaktiven Verkehrsmengenkarte für das Jahr 2021 (https://vm-web.tim-it.com/dspl_portal/KarteAction.do) 2.120 Kraftfahrzeuge bei einem Schwerverkehrsanteil von 111 Fahrzeugen (5,2 %). Das Verkehrsaufkommen wird durch das Planungsvorhaben nicht wesentlich bzw. gar nicht erhöht. Die an- und abfahrenden Verkehre sind bereits Teil des Verkehrsaufkommens der Landesstraße. Die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3105 und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der neuen Anbindung wird Bestandteil der Vorhabenplanung.

Außer der erforderlichen Grundstückszufahrt besteht entlang der Landesstraße ein Zugangs- und Zufahrtsverbot (Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan).

In ca. 200 m Entfernung (ca. 3 min Fußweg) befindet sich direkt an der Landesstraße eine Bushaltestelle (Haltestelle „Fabrik“), die von der Buslinie 685 des RMV angedient wird. Für Fußgänger ist das Gebiet über den an der Straßennordseite verlaufenden Gehweg zu erreichen.

5.4 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden

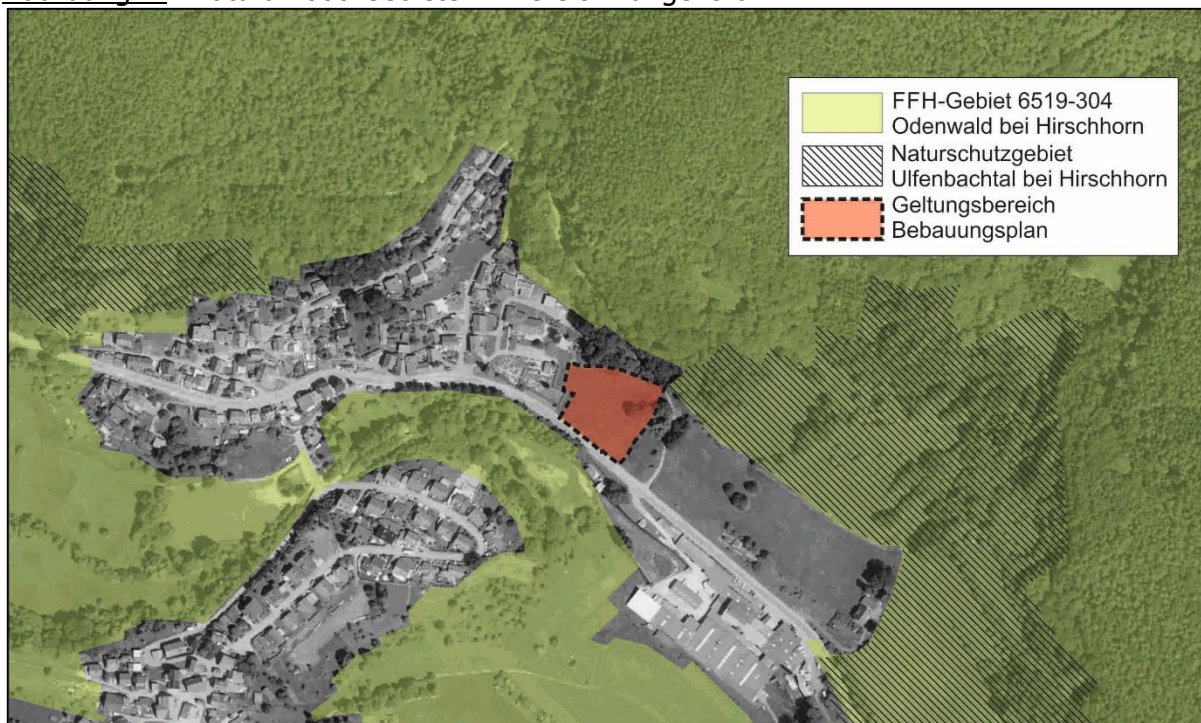
³ https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf

in der vorliegenden Planung Berücksichtigung durch artenschutzrechtliche Untersuchungen und sind Teil der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsregelung.

Bauplanungsrechtliche Grundlage für die Einbindung in das städtebauliche Planungsverfahren ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Das FFH-Gebiet „Odenwald bei Hirschhorn“ umschließt die Ortslage von Langenthal unter Freihaltung der bebauten Gebiete. Auch der Planbereich und südöstlich anschließende Flächen sind aus dem Schutzgebiet ausgespart. Deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet ist im Osten der Ortslage die Abgrenzung des Naturschutzgebiets „Ulfenbachtal bei Hirschhorn“.

Abbildung 7: Natura 2000-Gebiete im Bereich Langenthal



Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Auf Grundlage der bisher vorliegenden Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und naturschutzfachlicher Bewertung ist im östlichen Teil des Gebiets eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Als Entwicklungsziel ist vorläufig „Gehölze feuchter Standorte, feuchte Hochstaudensäume“ formuliert. Damit soll eine den vorgefundenen Biotopstrukturen entsprechende Entwicklung und Aufwertung der Fläche erreicht werden.

Auszug aus dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht (Stand 11/2024)⁴:

4.5.1 Biotoptypenkartierung

Der Planungsraum befindet sich an einer Südwest ausgerichteten Hangschulter im Ulfenbachtal. Das Gelände steigt mehr oder weniger gleichmäßig von Straßenniveau bei 176 m+NN auf etwa 188 m+NN an. Die innere Planungsfläche ist weitgehend als Mähwiese gekennzeichnet; am Oberhang, außerhalb der Planungsgrenzen bildet ein großräumiger Laubwald mit Eiche und Hainbuche den Abschluss.

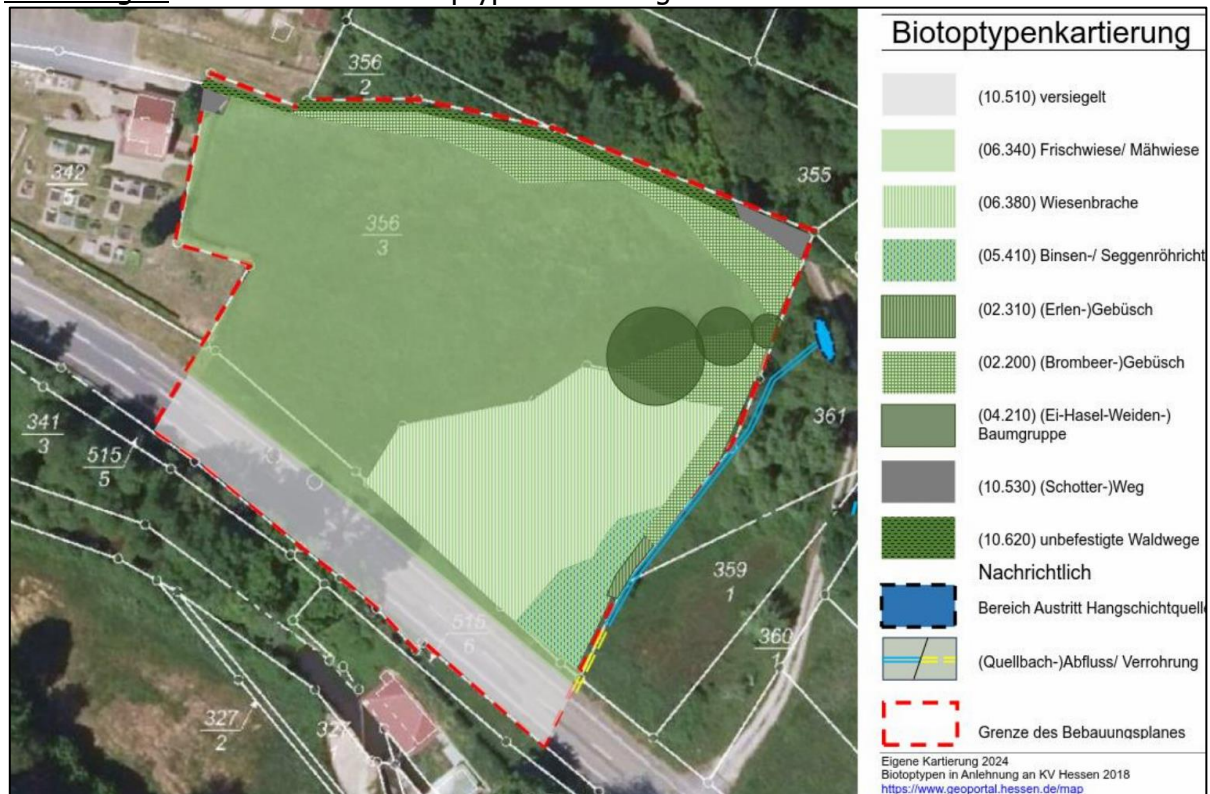
Im Detail und vor Ort ist die großflächige Hangpartie differenziert und markiert durch die a.a.O. benannte Geländekante, unterhalb derer (Parz. Nr. 357/1 und 358/1) sich ruderalisierte Wiesenflächen und Binsen-/ Seggenwiesen befinden. Die Hangkante selbst ist teilweise dicht bewachsen und bestanden von mächtigen Baumgehölzen, hier insbesondere einer Eiche (*Quercus Robur*) mit einem Stummdurchmesser von ca. 1 m.

Die Hangkante leitet über zu einer Felsmulde (außerhalb des engeren Plangebietes), in der ein jahreszeitlich bedingt kräftiger Schichtquellaustritt einen Abfluss entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze bis in den verrohrten Einlauf etwa 5 m oberhalb der Straßenbegrenzungslinie speist. Das Gewässer innerhalb des Plangebietes ist nicht eindeutig kartierbar, zumal es fast auf ganzer Länge von dichtem Brombeergebüsch überwuchert ist. Erst am Unterhang zeichnen wenige Erlen den Verlauf nach. Binsenflora spiegelt die feuchte und nasse Standortsituation kurz vor dem Einlauf wider.

Ein Grasweg zeichnet die nördliche B-Plangrenze nach. Auf der Talseite wird der Weg begleitet von mehr oder weniger dichtem Brombeergebüsch, stellenweise begleitet von Eichenjungwuchs.

Auf der Bergseite – jenseits des Plangebietes - hingegen schließt ein geschlossener Eichen-Hainbuchen-Laubwald an. Er ist hier in markanter Weise durchsetzt mit z. T. mächtigen Stechpalmengebüschen (*Ilex aquifolium*), die den atlantisch beeinflussten Klimaraum repräsentieren. *Ilex aquifolium* steht hier möglicherweise auch als Relikt historischer Waldweide, da das immergrün dornige Laub nicht verbissen wurde und sich durch Seiten- und Wurzelaustrieb am Standort behaupten konnte. Die lokalen Reste von Natursteinmauern zeichnen auf jeden Fall die historische Nutzung der Wald-/ Wiesengrenze nach und sind Bestandteil des angrenzenden großräumigen Natura 2000-Gebietes.

Abbildung 7: Bestandskarte Biotoptypenkartierung Stand 2024



⁴ Bearbeitung Umweltprüfung und Fachbeiträge: EHRENBURG LANDSCHAFTSPLANUNG, Kaiserslautern

Zu der Planung liegt im Entwurf ein Fachbeitrag Artenschutz mit integrierter NATURA 2000-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 6519-304 Odenwald bei Hirschhorn vor⁵.

In der Ausgangslage war das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) nicht auszuschließen, weil das nähere Umfeld als Verbreitungsschwerpunkt des hessischen Vorkommens der sehr seltenen Äskulapnatter bekannt ist. In der Artenschutzprüfung wurden gelten die Artengruppen Vögel und Reptilien als Fokusgruppen. Im Zeitraum von April bis August 2024 wurden die Bestandaufnahmen durchgeführt. Aus den Konflikt- und Wirkungsbetrachtungen der Artenschutzprüfung und der Verträglichkeitsstudie sind in der Kurzfassung des Gutachtens folgende Ergebnisse zusammengefasst:

Aus den Konflikt- und Wirkungsbetrachtungen der Teile A und B ergab sich in Kurzform der artenschutzfachlich hergeleitete Maßnahmenkatalog:

- Beachtung der Rodungs-/Bauzeitenfristen des § 39 BNatSchG,
- Erhalt eines im östlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Gehölzes auf quellnassem Standort einschließlich der nach § 30 BNatSchG geschützten Begleitstrukturen wie Quellaustritt, Quellbach und die von ihm gespeisten, linearen Binsen/Seggenfluren,
- Handlungsanweisungen zum Schutz der Äskulapnatter.

Als Empfehlung wird genannt:

- Verzicht auf große Glasfronten und Übereckverglasung oder Anbringung aversiver Muster zur Vermeidung von Vogelschlag.

Die aufgezeigten Maßnahmen sind weder kosten- noch zeitintensiv.

Eine ökologische Baubegleitung erscheint nicht erforderlich.

Ausnahmen oder Befreiungen von den Verbotstatbeständen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Das Vorhaben erscheint aus artenschutzfachlicher Sicht und im Blick auf die Wirkungen auf das NATURA-2000-Gebiet realisierbar.

Die Befunde der Erfassung haben eine Geltungsdauer von etwa drei Jahren. Sollte der Baubeginn nicht in dieser Zeit erfolgen, ist eine Nacherfassung und Bewertung erforderlich.

6 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Die für die Vorhabenverwirklichung erforderlichen Grundstücke sind Eigentum der Stadt Hirschhorn. Der Umlegungsentwurf sieht die Vereinigung der Plangrundstücke 356/1, 357/1 und 358/1 vor. Die neue Bezeichnung des vereinigten Grundstücks wird 356/4.

Das Plangebiet ist in die nachstehend tabellarisch aufgelisteten Teilflächen gegliedert (ca.-Angaben in Quadratmeter).

Teilfläche	Fläche	
	Fläche in ca. qm	Anteil
Fläche für Gemeinbedarf (Baugrundstück)	4.950	70,5 %
Überbaubare Fläche in Baugrenzen	3.528	
Nicht überbaubare Fläche außerhalb Baugrenzen	1.422	
Verkehrsfläche - Straße	1.266	17,3 %
Kompensationsfläche	859	12,2 %
	7.383	100 %

⁵ Bearb.: Dr. Friedrich K. Wilhelmi, Mutterstadt, Februar 2025