Gemeinde Höchst
Ortsteil Hassenroth

Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Höchst-West“

B e g r ü n d u n g

VORENTWURF

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC20005-P
Bearbeitet: Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 3
2. Lage und Größe des Plangebietes 3
3. Geltungsbereich 3
4. Übergeordnete Planungen 4
4.1 Regionalplan Südhessen 2010 4
4.2 Flächennutzungsplan 5
5. Bestehendes Baurecht und Planverfahren 6
6. Bestandbeschreibung und -bewertung 6
7. Planung 8
8. Bodenschutz 9
9. Artenschutz 10
10. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft 10
11. Umweltprüfung 10
12. Ver- und Entsorgung 11
13. Städtebauliche Daten 11

Anlagen

- Bestandskarte

1. Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses für den westlichen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Höchst zu schaffen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Gemarkungsrand der Gemarkung Hassenroth, unmittelbar an der nördlichen Grenze zum Ortsteil Hummetroth. Östlich angrenzend verläuft die Landesstraße L 3318, die im direkten weiteren südlichen Verlauf auf die Ortslage von Hummetroth zuführt.
Topographisch stellt sich das Plangebiet als nach Nordwesten leicht ansteigende Hanglage dar.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

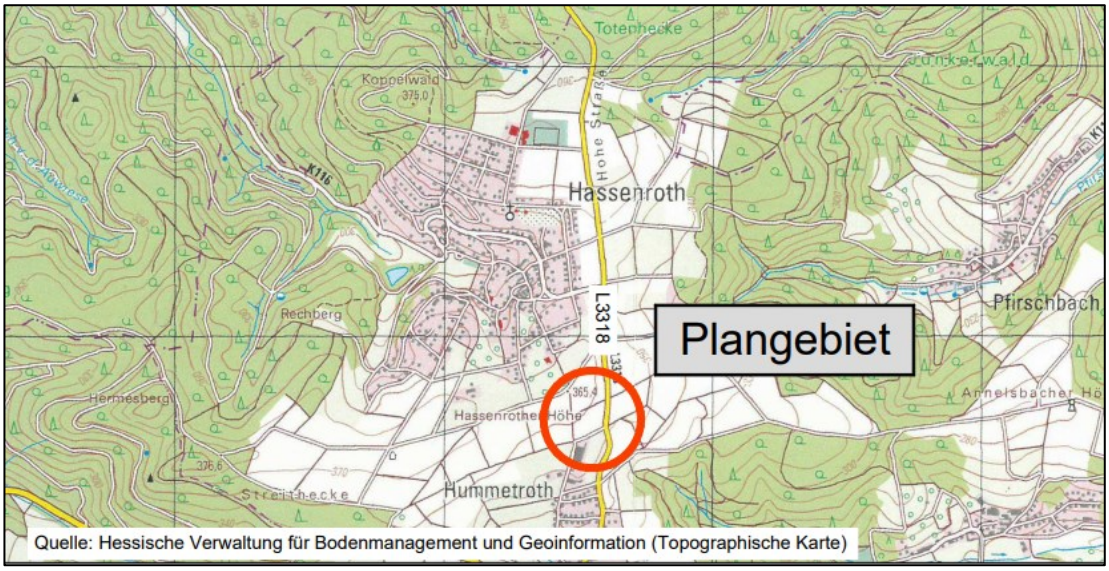


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte (unmaßstäblich)

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hassenroth das Flurstück Flur 6, Nr. 95/1 sowie Teilflächen der Landesstraße L 3318, nämlich die Flurstücke Gemarkung Hassenroth Flur 6, Nr. 88 und in der Gemarkung Hummetroth das Flurstück Flur 2, Nr. 30 (tlw.). Auch das einbezogene Flurstück Gemarkung Hummetroth Flur 2, Nr. 29 (tlw.) wird zur Erschließung des geplanten Feuerwehrhauses benötigt.

Der Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

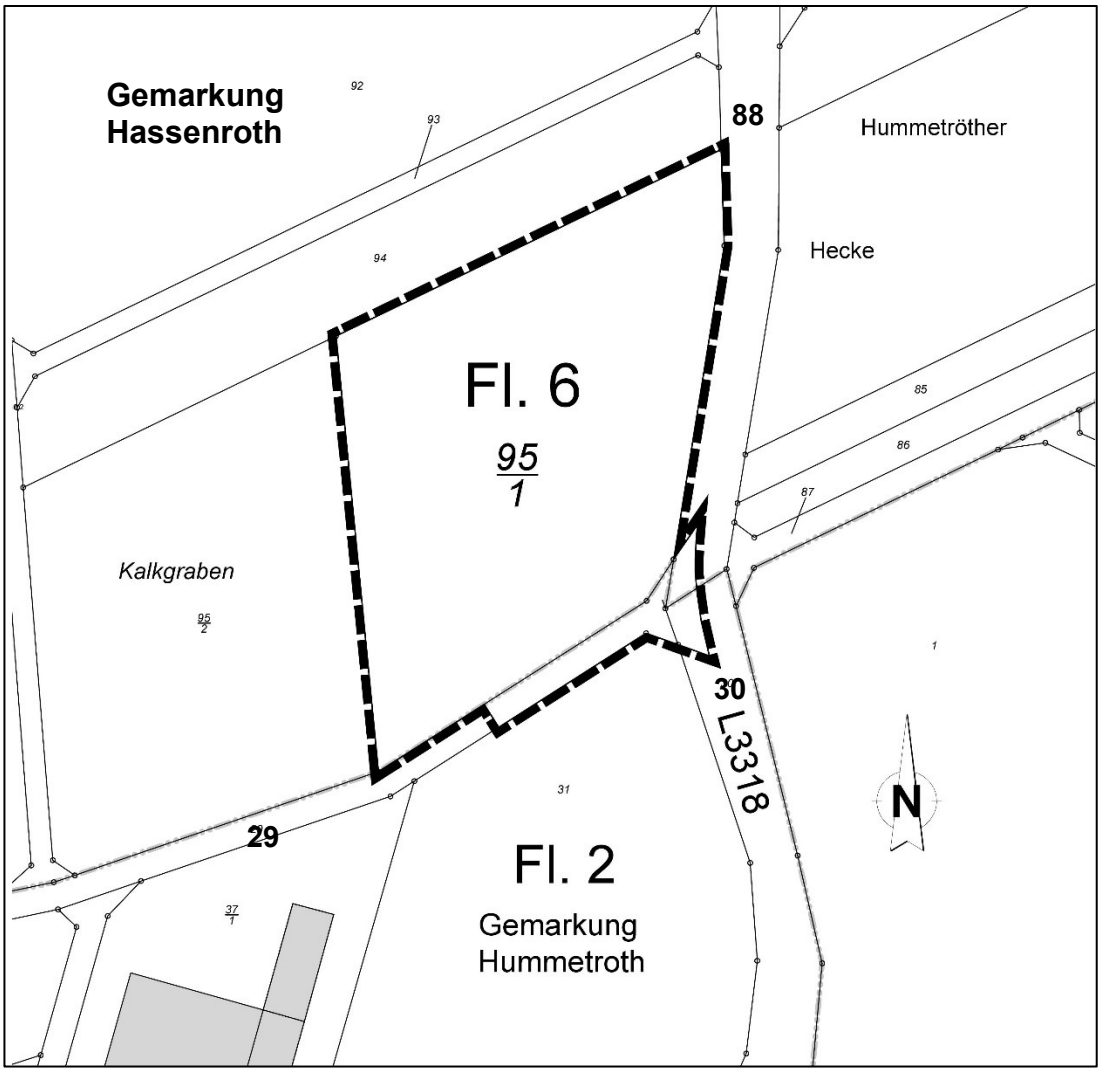


Abb. 2: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,53 ha.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Zudem wird das Plangebiet überlagert mit den Schraffuren für ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

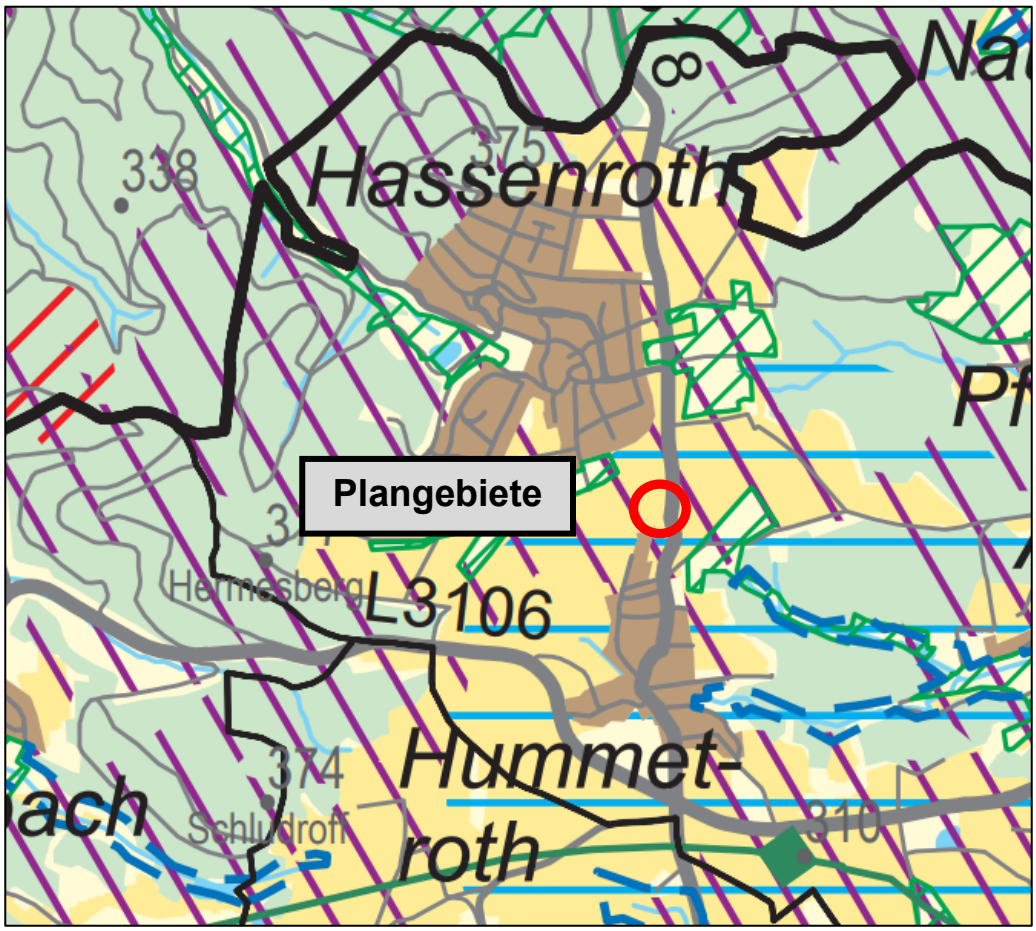


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Höchst i. Odw. ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet ist weiterhin Teil eines größeren Areals, dass mit dem Planzeichen „Schaffung von linienhaften und/ oder punktuellen Verbindungsstrukturen (z.B. Einzelbäume, Weg- und Feldraine, Baumreihen, Gebüsche, Hecken)“ dargestellt wird.

Zudem ist das Plangebiet überlagert mit den Planzeichen sowohl für „Gebiet für die Biotopvernetzung“ als auch für eine lineare Maßnahme, nämlich die „Neupflanzung /Ergänzung von Baumreihen bzw. Ufergehölzen an Fließgewässern“.
Die lineare Maßnahme liegt dabei im östlichen Teilbereich des Plangebietes und verläuft parallel zu der östlich an das Plagebiet angrenzenden Landesstraße L3318.

Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung und wird als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrstrassen“ dargestellt.
Im Südosten umfasst das Plangebiet, zur Sicherung der Erschließung, einen kleinen Teilabschnitt der Landesstraße L 3318.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

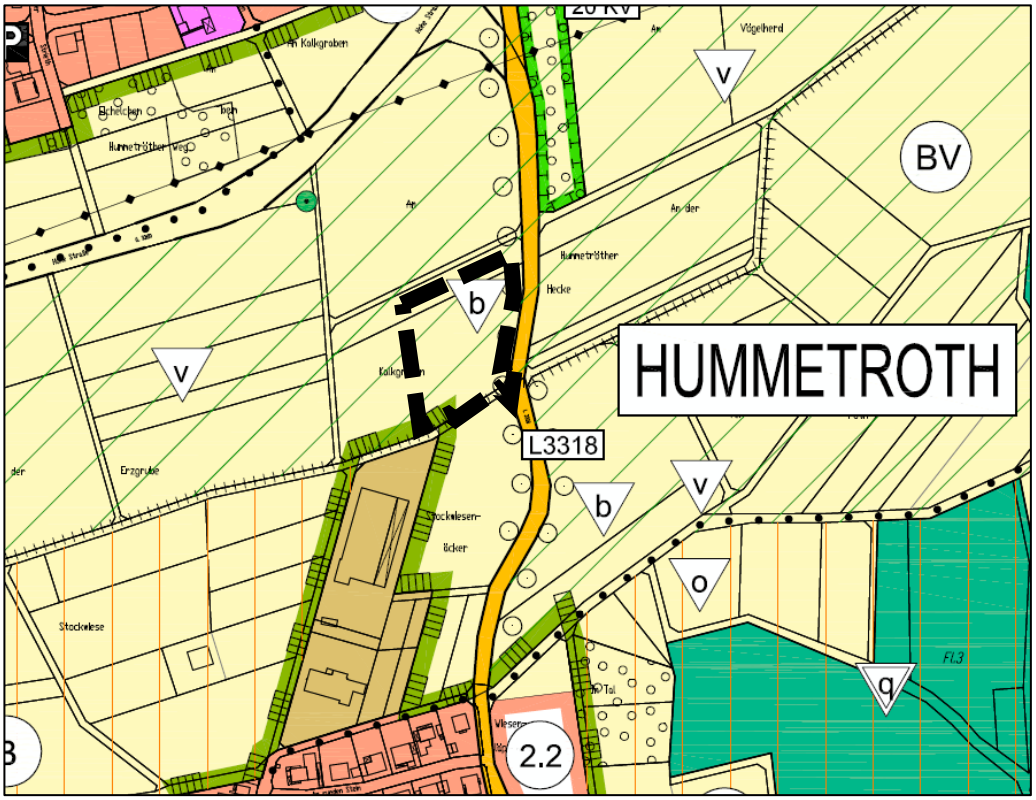


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Höchst i. Odw. (unmaßstäblich)

Zur Umsetzung der Planung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB teilbereichsbezogen entsprechend angepasst.

5. Bestehendes Baurecht und Planverfahren

Das Plangebiet liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es besteht kein Bebauungsplan. Der hier vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

6. Bestandbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst, in der Gemarkung Hassenroth das Flurstück Flur 6, Nr. 95/1, welches intensiv ackerbaulich genutzt wird. Wie bereits erörtert, unterliegt die Fläche topographisch gesehen einer leichten Hanglage, wobei das Gelände nach Nordwesten ansteigt.

Im Süden verläuft ein Feldweg, der nur im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur L 3318 asphaltiert ist.

Die Randnutzungen nach Norden, Westen und östlich der Landesstraße gestalten sich ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei hier eine Mischung zwischen intensiv genutzten Ackerbauflächen und Grünlandbereichen in unterschiedlicher Nutzungsintensität einhergeht. Südlich des Plangebietes grenzen sowohl Grünlandbereiche als auch bereits bebaute Flächen der Ortslage Hummetroth an den Geltungsbereich an.

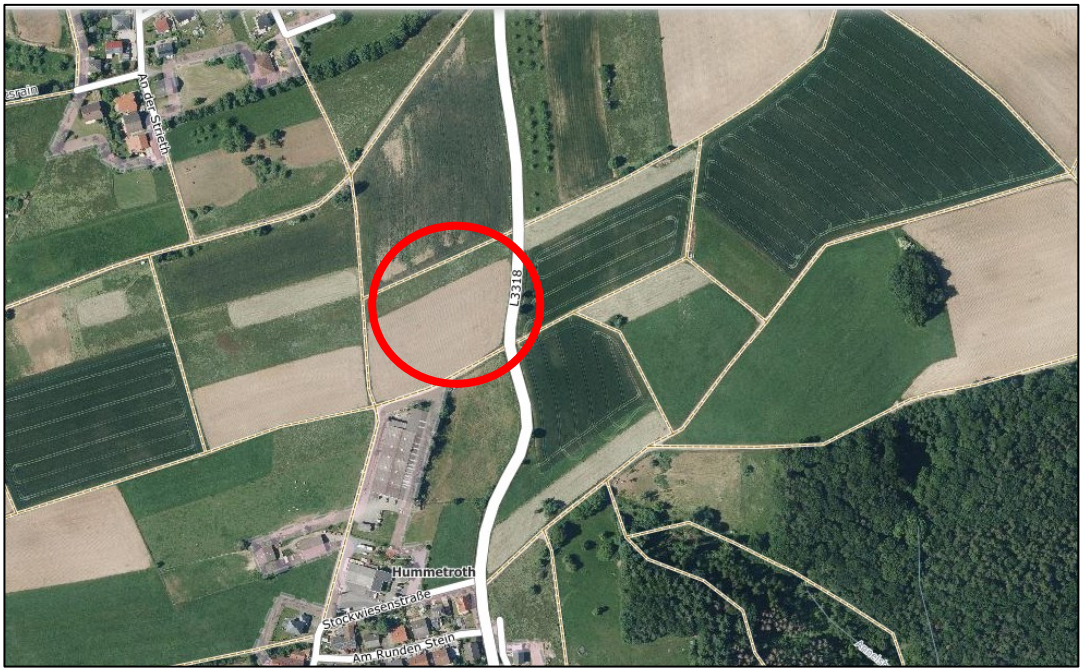


Abb. 5: Luftbild *von Plangebiet und näherer Umgebung*
Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Im Einzelnen kann auch auf die der Begründung beigefügten Bestandskarte verwiesen werden.

Die Bedeutung der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kann als gering bis mittel eingestuft werden. Gemäß Auswertung des NaturegViewers des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie bestehen innerhalb der Planungsfläche als auch in den unmittelbaren Randbereichen keine Biotopstrukturen, die eine hervorgehobene Wertigkeit beinhalten. Darüber hinaus sind durch die hier vorgesehene Planung auch keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Durch die ausschließliche Nutzung der Fläche als Ackerland ergeben sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß Hessischem Naturschutzgesetz.

Das Plangebiet grenzt an den Ortsrand von Hummetroth. Daraus resultiert eine gewisse Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Daher liegt die primäre grünordnerische Zielsetzung in der Eingrünung des geplanten Feuerwehrhauses.

Landwirtschaftlich genutzten Flächen mit niedrigem Bewuchs sind in aller Regel gute Kaltluftproduzenten. Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche von ca. 0,53 ha in einem ländlichen Bereich handelt, der von großen landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist, besitzt die Fläche nur geringe klimaökologische Ausgleichsfunktionen. Dennoch ist eine Minimierung der klimaökologischen Auswirkungen so weit wie möglich durch entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen zu erreichen.

Das Plangebiet liegt weder in einem ausgewiesenem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet. Zudem befinden sich im oder an das Plangebiet angrenzend keine Oberflächengewässer.

7. Planung

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrhaus Höchst-West“ beschlossen, um den Neubau eines zentralen Feuerwehrhauses für die Ortsteile im westlichen Gemeindegebiet zu ermöglichen.
Die bisherigen eigenständigen freiwilligen Feuerwehren der Ortsteile Hummentroth und Hassenroth haben sich zur freiwilligen Feuerwehr Höchst-West e.v. zusammengeschlossen und benötigen nun an zentraler Stelle ein neues Feuerwehrhaus, das von den vorgenannten Ortsteilen gut erreicht werden kann. Die bisherigen Standorte der freiwilligen Feuerwehren sind wegen ihrer Größe und ihres baulichen Zustandes nicht mehr geeignet und sollen anderen Nutzungen zugeführt werden.

Als Standort für das neue Feuerwehrhaus wurde das Flurstück Gemarkung Hassenroth Flur 6 Nr. 95/1 von der Gemeinde bereits erworben. Die Zufahrt zum Feuerwehrhaus soll dabei über den Ausbau eines Abschnittes des südlich angrenzenden Feldweges erfolgen, der in die Landstraße L 3318 mündet.
Es ist erforderlich die Wegefläche in diesem Bereich auszubauen, da die ursprüngliche Fläche nicht über die Dimensionierung verfügt um aus dem Einsatzanschluss ausfahrende und ankommende Fahrzeuge geordnet abwickeln zu können. Daher muss für die Erweiterung der Verkehrsfläche ein kleiner Teil des Flurstücks Flur 6, Nr. 95/1 herangezogen werden. Das gleiche gilt für die kleinen Teilbereiche der Landesstraße L 3318, in den Flurstücken Gemarkung Hassenroth Flur 6, Nr. 88 sowie Gemarkung Hummetroth Flur 2, Nr.30, die zur Sicherung des Zufahrtsbereiches (Anschluss an die bestehende Fahrbahn der Landesstraße) in die Planung aufgenommen wurden.Auf diese Weise wird die Verkehrssicherheit am Standort und ein konfliktloses Ausrücken im Einsatzfall gewährleistet.

Das Baugebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr“ festgesetzt. Das Baufenster nimmt dabei einen großen Teil des Plangebietes ein, um eine möglichst flexible Positionierung bei dem Neubau des Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 begrenzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m. Das Maß der Höhe bezieht sich auf das vermessungstechnisch durch Höhenlinien festgestellte natürliche Gelände. Dabei ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,5 m für notwendige untergeordnete gebäudetechnische Anlagen zulässig, sofern diese mindestens 2,0 m von der Außenwand entfernt sind.

Dies ist besonders in Bezug auf die festgesetzten Solaranlagen von Belang, die auf mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen aus klimaökologischen Gründen, zu installieren sind

Entlang des gesamten östlichen Teils des Geltungsbereiches verläuft die 20 m tiefe straßenrechtliche Bauverbotszone, ausgelöst durch die Landesstraße L 3318. Innerhalb dieser können, nach Absprache mit Hessen Mobil, als zuständiger Baulastträger für die Landesstraße, Stellplätze und Übungsflächen untergebracht werden. Auf diese Weise ergibt sich eine zusätzliche Flexibilität bei der Ausgestaltung des gesamten Areals der Feuerwache.

Um die Ein- und Durchgrünung des zukünftigen Feuerwehrstandortes gewährleisten zu können und eine Minimierung der klimaökologischen Auswirkungen zu erreichen, setzt der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen fest.

So sind mindestens 70 % der Dachflächen von Hauptgebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünung muss eine Schichtstärke des Substrats von mindestens 8 cm aufweisen, um so zusätzlich eine Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung bzw. Regenwasserrückhaltung sicherzustellen.

Über eine 3,0 m tiefe „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen, westlichen und teilweise der südlichen Plangebietsgrenzen wird eine dem Standort und der Planung angemessenen Ortsrandeingrünung geschaffen.

Zudem setzt der Bebauungsplan fünf „Anzupflanzende Einzelbäume“ entlang der Landesstraße L 3318 fest. Mit den anzupflanzenden Einzelbäumen wird die geplante Eingrünung des Gebietes bzw. der neuen Baulichkeiten nach Osten hin zusätzlich gewährleistet.

Gleichzeitig erfolgt durch das Einbringen von Einzelbäumen bzw. großkubaturiger Vegetation ein Beitrag zur Verschattung von Versiegelungsflächen und der damit einhergehenden positiven Wirkungen im Bereich des örtlichen Klimas.

Durch die Dachbegrünung, die Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die anzupflanzenden Einzelbäume wird zusätzlich zu der erörterten Ein- und Durchgrünung ein weiterer Beitrag zur Einbringung von einheimischer und standortgerechter Vegetation und der damit einhergehenden Erhöhungen der Diversität innerhalb dieses Bereiches vorbereitet.

8. Bodenschutz

Neben der Begrenzung der versiegelten und befestigten Flächen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird für weitere spezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in den Boden auf die Baudurchführung verwiesen. Zu beachten sind insbesondere folgende in dem Leitfaden „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,

- sachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende vor Eintrag des Oberbodens sowie
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Grundsätzlich sind durch das geplante Vorhaben nachteilige Bodenänderungen nicht zu erwarten. Sofern im Zuge der Einzelbauvorhaben Bodenmaterial > 600 m^3 aufgebracht werden soll, ist dies beim Kreisausschuss des Odenwaldkreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Erbach anzuzeigen. Ebenso enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis, dass, wenn bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

Derzeit sind keine Bodenbelastungen bekannt.

9. Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit faunistischer Untersuchung erarbeitet. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese im weiteren Planverfahren in die Planung eingearbeitet. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit faunistischer Untersuchung wird der Begründung als Anlage beigefügt ist.

10. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

11. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird die Umweltprüfung erstellt und in einem Umweltbericht aufgearbeitet.

12. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Entsorgung erfolgen durch die Gemeinde.
Da mittels der vorliegenden Planung eine singuläre bauliche Entwicklung ermöglicht wird, werden für die Trinkwasserversorgung ausreichende Kapazitäten bereitgestellt.

Das Gebiet wird an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen, wodurch sich keine wesentlichen Mehrbelastungen für das öffentliche Netz ergeben werden. Somit kann eine Entwässerung über das öffentliche Netz erfolgen.

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

13. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	**ca. 0,53 ha**
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,037 ha
Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr:	ca. 0,494 ha
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	ca. 0,052 ha

Anlagen

- Bestandskarte