

Stadt Heringen, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 30

„Freizeitpark“ – 1. Änderung und Erweiterung

Vorentwurf

Planstand: 17.07.2025

Projektnummer: 23-2880

Projektleitung: Wolf / Willi

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

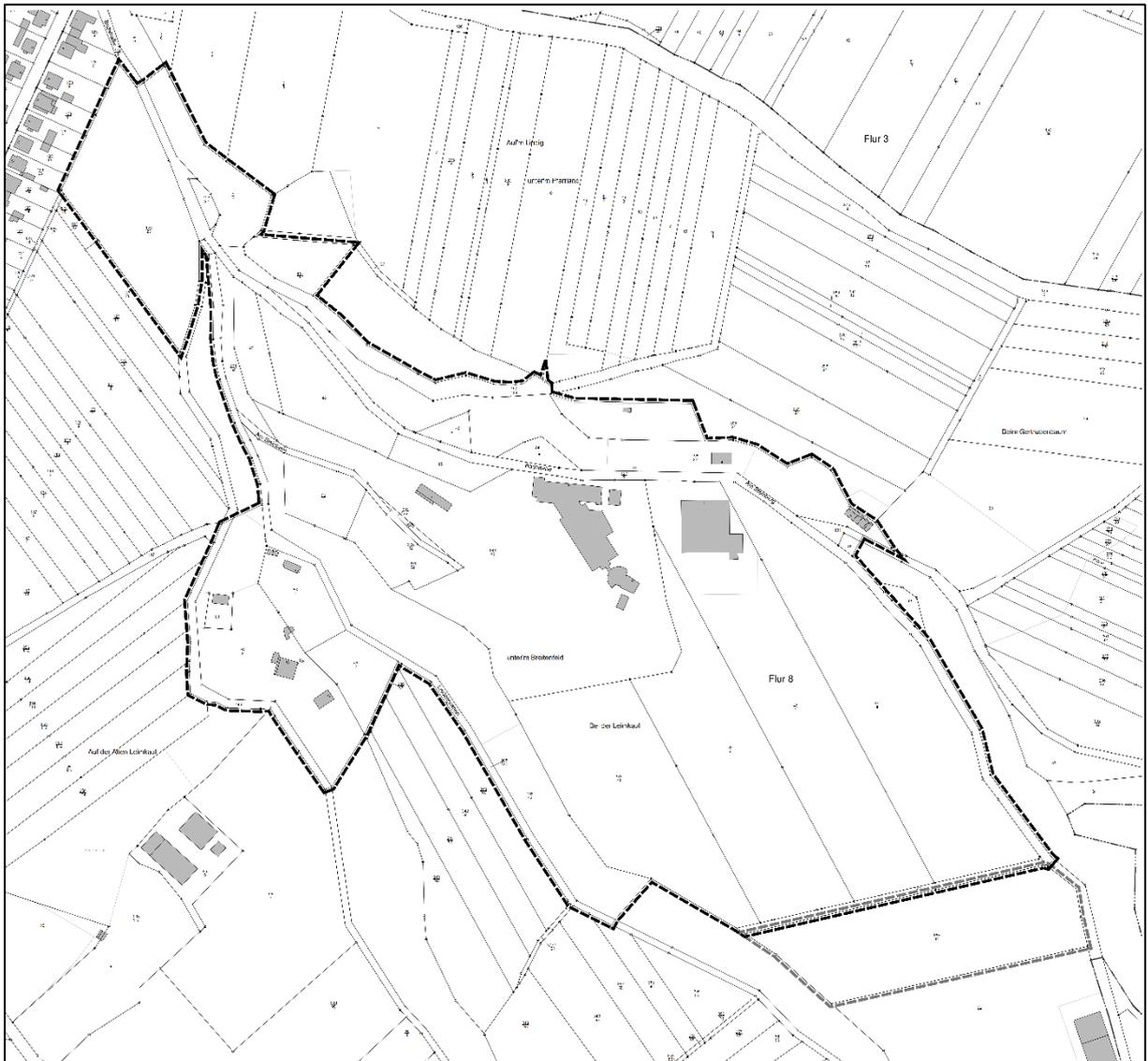
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Verkehrsflächen	16
4.5 Versorgungsflächen	16
4.6 Öffentliche Grünflächen	16
4.7 Private Grünflächen	16
4.8 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB).....	18
4.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
4.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Umweltprüfung und Umweltbericht	21
6.1 Artenschutzrechtliche Belange	22
6.2 Eingriff- / Ausgleich	22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
7.2 Wasserversorgung.....	22
7.3 Grundwasserschutz	23
7.5 Abwasserbeseitigung.....	24
7.6 Abflussregelung	25
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	26
9. Kampfmittel	27
10. Immissionsschutz	28

11. Denkmalschutz	28
12. Flächenbilanz	28
13. Anlagen und Gutachten	29

Abbildung 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

Hinweis: Der Bereich der Bebauungsplan-Teilaufhebung liegt am südöstlichen Plangebietsrand, westlich der Wegeparzelle Am Steinberg und ist der Übersichtskarte (grau umrandet) zu entnehmen und betrifft das Flurstück 180/37 in der Gemarkung Heringen (Werra), Flur 8. Der Bereich der Aufhebung ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung.

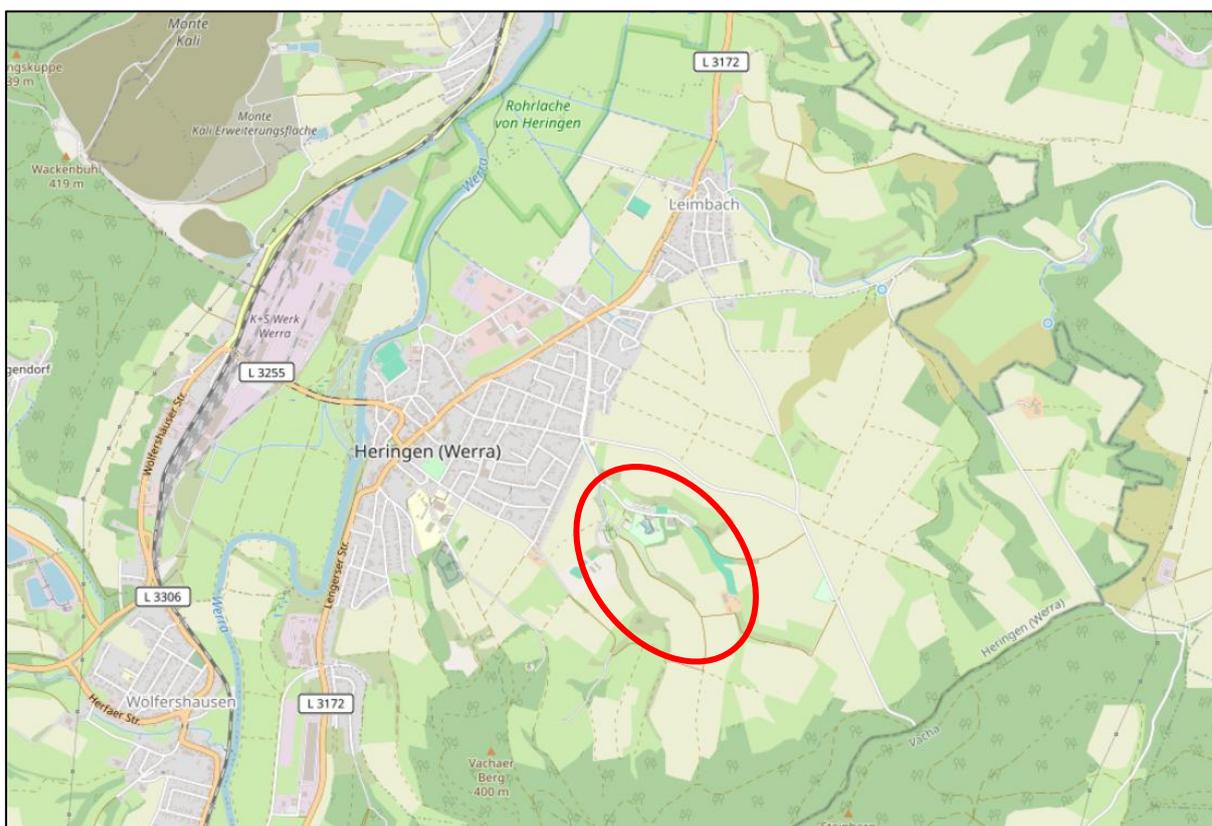
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen hat am 07.09.2023 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Freizeitpark“ in der Kernstadt sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung soll im Bereich des Freizeitparks östlich der Kernstadt, zwischen der Badstraße im Norden und der Wegeparzelle Liedergraben im Südwesten, eine Anpassung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an den tatsächlich vorhandenen Bestand, sowie die Optimierung für Modernisierungen oder kleinflächige Ergänzungen stattfinden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung greift dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Freizeitpark“ (1995) auf und wird nur in einzelnen Randbereichen geringfügig erweitert, um beispielsweise vorhandenen Nutzungen zu sichern oder Wegeverbindungen aufzugreifen.

Abbildung 2: Lageplan des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2025), bearbeitet

Zur Ausweisung gelangen analog zu den bestehenden Nutzungen Sondergebiete i.S.d. § 10 BauNVO, welche der Erholung dienen, sowie Grünflächen. Die Zweckbestimmungen werden entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen festgesetzt (beispielsweise Zelt-/Campingplatz, Freibad, Mini-golf etc.). Die bisher geplante Ausweisung des Sondergebietes Campingplatz im Südosten des Geltungsbereichs entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an die Fläche und soll daher zurückgenommen werden. Gleichzeitig soll der Bestand mit seiner tatsächlichen Verortung, die zum Teil von dem Bebauungsplan abweicht, gesichert werden. Historisch haben sich verschiedene Nutzung hinsichtlich ihrer Lage und Größe im Plangebiet entgegen den Festsetzungen des ursprünglichen

Bebauungsplanes entwickelt. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Badstraße sowie die Wegeparzelle Liedengraben.

Im laufenden Planungsprozess hat sich nachfolgend des Aufstellungsbeschlusses zudem die Aufhebung des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes 180/37 ergeben. Diese wird als Teilaufhebung im vorliegenden Bauleitplanverfahren integriert behandelt.

Die 1. Änderung und Erweiterung sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung ist der Übersichtskarte Abb. 1 (schwarz umrandet) zu entnehmen. Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Heringen (Werra), südlich und nördlich der *Badstraße* sowie der Wegeparzelle *Im Liedengraben*. Betroffen sind in der Gemarkung Heringen (Werra), in der Flur 8, die Flurstücke 4/4 tlw., 35 tlw., 40/1, 40/2, 44, 45, 46, 48, 49, 50/1, 53/1, 53/2, 54/1, 54/2 tlw., 123/22, 123/23, 131 tlw., 132/5 tlw., 133, 146 tlw., 194/5tlw., 196/22, 197/128, 198/42 tlw., 199/43, 201/52, 202/52, 203/52, 205/54, 206/134 tlw., 305/21tlw., 371/38, 373/41. Der Bereich der Aufhebung liegt am südöstlichen Plangebietsrand, westlich der Wegeparzelle *Am Steinberg* und ist ebenfalls der Übersichtskarte 1 (grau umrandet) zu entnehmen und betrifft das Flurstück 180/37 in der Gemarkung Heringen (Werra), Flur 8. Der Bereich der Aufhebung ist nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 18,3 ha. Der Bereich der Teilaufhebung umfasst ergänzend rd. 1,3 ha.

Das Plangebiet wird derzeit durch Sondergebiete und Grünflächen verschiedener Zweckbestimmungen (u.a. Schwimmhalle, Freibad, Tennishalle, Tennisplatz, Campingplatz, Minigolf, Spielplatz) im nördlichen Bereich sowie landwirtschaftliche Nutzfläche im Südosten geprägt. Im nordwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an das durch Wohnen geprägte Siedlungsgebiet. Südwestlich befindet sich nahegelegen zum Geltungsbereich eine Reitanlage. Der restliche angrenzende Bereich wird hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Abbildung 3: Blick auf das Hallenbad /Freibad



Abbildung 4: Blick auf die Minigolfanlage



Abbildung 5: Blick auf den Campingbereich



Abbildung 6: Badstraße mit angrenzender Wohnbebauung



Abbildung 7: Südöstliches Plangebiet



Abbildung 8: Motorsportclub im Nordosten



Abbildung 9: Tennishalle



Abbildung 10: Südöstliches Plangebiet,
Rechts Bereich der Aufhebung



Abbildung 11: Camping, Südliches Plangebiet



Abbildung 12: Vereinsgelände, Südwesten



Abbildung 13: Feuchtgehölz, Nordwesten



Abbildung 14: Tennisplatz, Norden



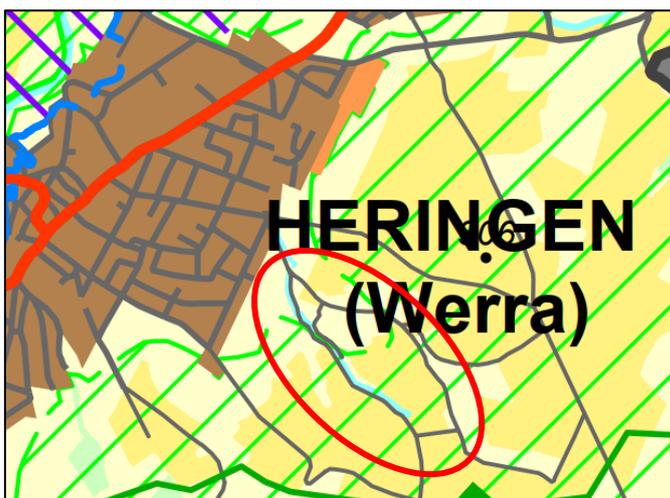
Quelle: Eigenes Archiv 2024

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (2009) stellt für das vorliegende Plangebiet ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert.

Zudem wird ein Gewässer dargestellt, welches im Bestand nicht oberirdisch erkennbar ist.

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (2009)



4.6.1 Ziel 1 Vorranggebiet für Landwirtschaft

In den in der Karte festgelegten „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen nicht zulässig, die die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

4.6.1 Grundsatz 1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- *Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf*

- *Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann*
- *Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden*
- *Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern*
 - *keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen*
 - *Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden*
 - *das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird*
 - *Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen*
 - *das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist*
- *Kulturlandschaftspflege.*

Durch die verschiedenen vorhandenen Zweckbestimmungen (u.a. Schwimmhalle, Freibad, Tennishalle, Tennisplatz, Campingplatz, Minigolf, Spielplatz) besteht auf der Fläche eine Agglomeration von Anlagen für die Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil. Es ist anzuführen, dass für den Bereich bereits durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Planungsrecht besteht. Das Plangebiet ist nicht durch eine klassische Bebauung, wie beispielsweise Wohnen geprägt, sondern kombiniert verschiedene Freizeitnutzungen. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist die neue Ordnung der internen Aufteilung im Gebiet. Die Erweiterung ist auf untergeordnete kleine Bereiche begrenzt. Hier werden vorhandene Nutzungen gesichert oder Wegeverbindungen mit einbezogen.

Der Bereich der Teilaufhebung ist im Bestand landwirtschaftliche Nutzfläche. Durch die Aufhebung des Planungsrechtes in diesem Bereich wird diese langfristig gesichert, was den Zielen der Raumordnung Rechnung trägt.

Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

4.1.1 Grundsatz 1

In den in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft“ ist den Belangen von Natur und Landschaft in der Abwägung mit den überlagerten Kartendarstellungen und anderen Raumansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.

Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft“ umfassen die Vogelschutzgebiete, soweit sie nicht Bestandteil der Vorranggebiete sind, sowie Pflege-, Entwicklungs- und Ergänzungsflächen zum Aufbau und zur Sicherung eines ökologischen Verbundsystems einschließlich Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe und Kohärenzausgleich.

Es werden Flächen für Natur und Landschaft, sowie Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen im Plangebiet festgesetzt. Ergänzend werden Gehölze zum Erhalt gesichert und durch Anpflanzungen ergänzt, sodass den Belangen von Natur und Landschaft in Rechnung getragen wird. Zudem sind vorliegend keine Schutzgebiete im Plangebiet zu verorten. Die bereits planungsrechtlich erfassten und etablierten Nutzungen werden vorliegend neu geordnet.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) von 1999 stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (u.a. Kleingartenanlage,

Spielplatz, Grillplatz, Zeltplatz, Hundeplatz, Tennisplatz, Badeplatz) gefolgt von einem Sondergebiet Campingplatz und den restlichen Bereich im Süden des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan zudem ein Parkplatz und ein Naturdenkmal angezeigt. Im Natureg Viewer Hessen wird jedoch kein Naturdenkmal aufgezeigt. Zudem werden zentral im Gebiet geschlossene Abfalldeponien sowie die Folgenutzungen Erholung und Biotopschutz dargestellt.

Da im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung Sondergebiete zur Erholung sowie Grünflächen entsprechend dem tatsächlichen Bestand ausgewiesen werden, welcher von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweicht, steht die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der geplanten Änderung zunächst entgegen. Grundsätzlich werden die vorhandenen und geplanten Nutzungen bereits durch den Flächennutzungsplan abgebildet. Jedoch wird vorliegend die interne Aufteilung der einzelnen Freizeitnutzungen im Plangebiet angepasst, sodass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Bereich der Aufhebung im südöstlichen Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass hier keine Flächennutzungsplanänderung notwendig wird.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



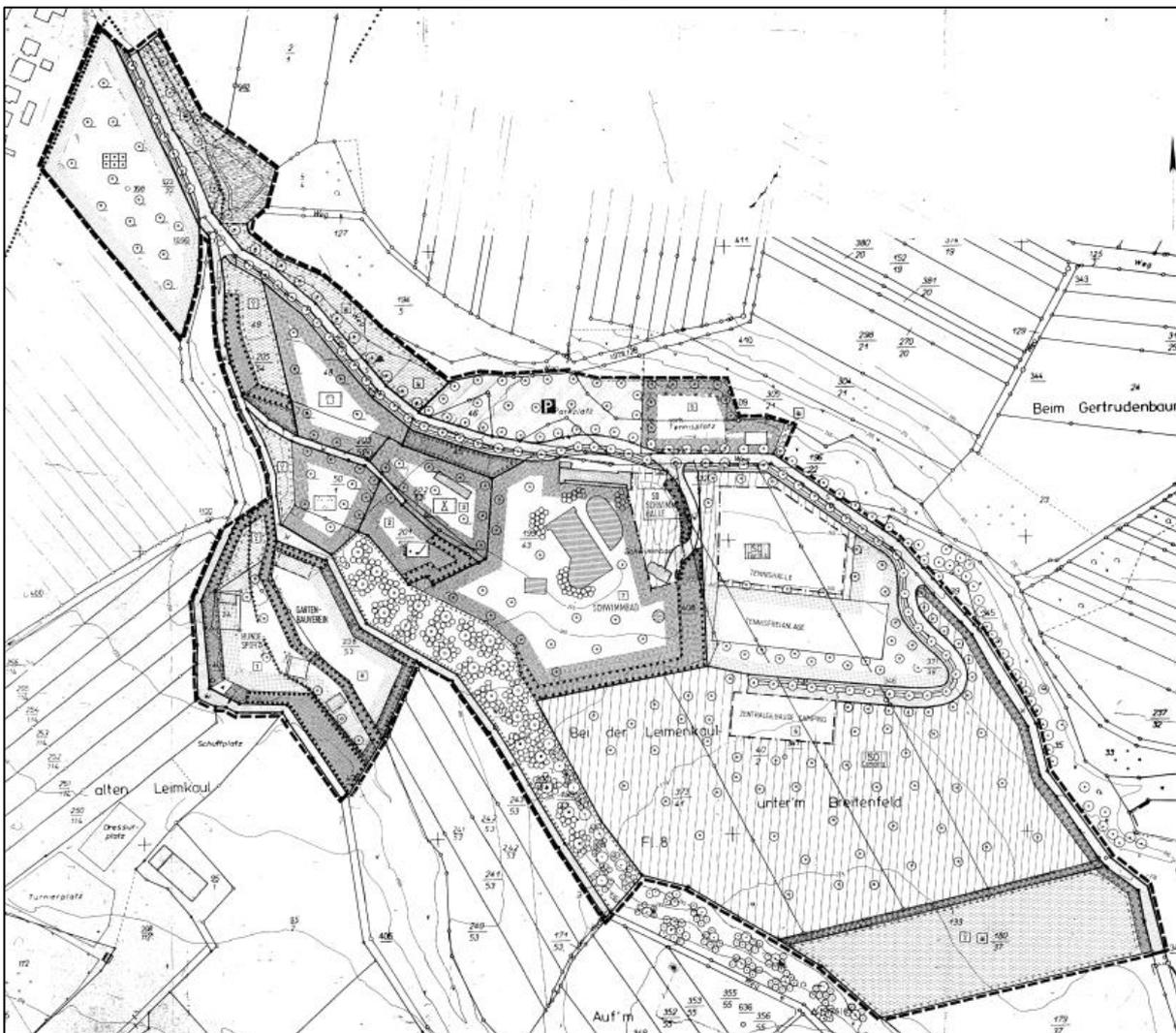
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der überwiegende Teil des vorliegenden Plangebietes wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Freizeitpark“ aus dem Jahr 1995 erfasst. Lediglich im Norden und Nordosten sowie Südosten wird der Geltungsbereich kleinflächig erweitert, um bestehende Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Der Ursprungsbebauungsplan sieht im Nordwesten eine Kleingartenanlage vor. Nördlich entlang der *Badstraße* in südöstlicher Richtung folgend sind Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivwiese. Im Anschluss daran befindet sich eine öffentliche Parkfläche sowie der Tennisplatz. Zwischen der *Badstraße* und dem *Liedergraben* sind nordwestlich ein Spielplatz, Zeltplatz, Minigolf und eine Parkanlage vorgesehen, woran sich die Fläche des Freibades anschließt, gefolgt von einer Tennishalle im

Osten des Geltungsbereiches. Südlich davon wurde ein Sondergebiet Camping festgesetzt. Südöstlich des Geltungsbereichs als Übergang in den Außenbereich befinden sich analog zum nördlichen Bereich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivwiese, im Süden ergänzt durch das Entwicklungsziel Streuobstwiese. Südlich des *Liedengrabens* befinden sich Flächen des Gartenbauvereins sowie des Hundesports als Übergang zum südwestlichen Außenbereich.

Eine Differenz vom tatsächlichen Bestand zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bestehen in Form von abweichenden Verortungen und Nicht-Umsetzung. Der Spielplatz wurde nördlich der *Badstraße* umgesetzt, die Schwimmhalle rückt bis an das Freibad heran, welches lediglich ein Außenbecken besitzt, das Sondergebiet Camping sowie das darin vorgesehene Zentralgebäude Camping wurden nicht umgesetzt, es befinden sich jedoch Campingflächen im Bereich der Parkanlage sowie südwestlich verlaufend im Bereich der Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel geplante Bäume / Sträucher. Nicht umgesetzt wurden die Kleingärten im Nordwesten des Geltungsbereichs.

Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Freizeitpark“ von 1995



Das nordwestlich angrenzende Wohngebiet wird durch den Bebauungsplan „Nordöstlicher Ortskern“ aus dem Jahr 1975 planungsrechtlich gesichert.

Im Fazit kann aufgeführt werden, dass die festgesetzten Nutzungen im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1995 den aktuellen Bestand zum Großteil zwar entsprechen, jedoch die tatsächliche Verortung der bestehenden Nutzungen vielmals abweicht. Zur bauordnungsrechtlichen Sicherung wird daher eine Änderung des Bebauungsplans sowie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig ist.

Teil der Aufhebung (Flurstück 180/37)

Der Teil der Aufhebung (Flurstück 180/37) liegt im Südosten des Plangebietes und wird durch den Ursprungsbebauungsplan als Fläche für Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Extensivwiese sowie ergänzend Streuobstwiese festgesetzt. Die Streuobstwiese wurde hier nie umgesetzt und soll dort perspektivisch nicht angelegt werden. Der Bereich soll daher aus dem Planungsrecht, also dem Bebauungsplan, herausgenommen werden. Künftig ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen. Im Bestand wird die Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich der Aufhebung wird in der Bebauungsplankarte gekennzeichnet. Die Aufhebung in diesem Teilbereich wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren in die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung eingestellt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und umgesetzt. Planziel ist die Neuordnung der verschiedenen Freizeitnutzungen innerhalb des Gebietes, sowie die Schaffung von Möglichkeiten zur kleinteiligen Entwicklung und Modernisierung. Die Planung ist daher standortgebunden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mit FNP-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.09.2023 Bekanntmachung: 01.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.08.2025 – 12.09.2025 Bekanntmachung: 01.08.2025

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 08.08.2025 Frist 12.09.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Heringen (Werra).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Trotz eines rechtskräftigen Bebauungsplans weicht der bauliche und gestaltete Bestand im Plangebiet in mehreren Punkten von den ursprünglichen Festsetzungen ab. Der Spielplatz wurde beispielsweise nördlich statt südlich der Badstraße realisiert und die Schwimmhalle näher an das Freibad herangerückt. Das geplante Sondergebiet Camping mit Zentralgebäude blieb ungenutzt und unbebaut. Auch die vorgesehenen Kleingärten im Nordwesten wurden nicht umgesetzt.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Neuordnung ist es, die vorhandenen Nutzungen bestandsorientiert zu sichern und ergänzend einzelne Entwicklungsspielräume, beispielsweise für Modernisierungen, zu schaffen.

Die bisher geplante Ausweisung des Sondergebietes Campingplatz im Südosten des Geltungsbereichs entspricht nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an die Fläche und soll daher auch im Kontext des Bedarfes zurückgenommen werden. Gleichzeitig soll der Bestand mit seiner tatsächlichen Verortung gesichert sowie Modernisierungen oder kleinflächige Ergänzungen ermöglicht werden. Die Gebietskategorien wurden in Anlehnung an die vorherrschenden Nutzungen gewählt. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen Sondergebiete, die der Erholung dienen i.S.d. § 10 BauNVO mit einer dem Bestand entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Ergänzend

werden Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Bereich der nicht umgesetzten Kleingartenanlage im Nordwesten wird vorliegend neu eine Streuobstwiese festgesetzt. Diese folgt aus der Fläche der Aufhebung im Südosten, die nie als Streuobstwiese umgesetzt wurde und vorliegend das Planungsrecht im südöstlichen Teilbereich aufgehoben wird. Diese Anpassung der verschiedenen Flächentypen und Nutzungen im Plangebiet erfolgt auch vor den Hintergrund der Bedarfe der einzelnen Nutzungen. Vorliegend besteht beispielsweise kein anhaltender Bedarf für die Anlage eines Kleingartengebietes, sodass die Fläche überplant wird.

Eine Erschließung ist bereits über die beiden *Badstraße* und dem *Liedergraben* im Bestand vorhanden, sodass ein Anschluss des Plangebietes an die derzeitige Infrastruktur vorhanden ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist angrenzend an den östlichen Ortsrand der Kernstadt Heringen (Werra) zu verorten. Die Erschließung für das Plangebiet erfolgt über die im Norden gelegene Straße *Badstraße*, die in ihrer nördlichen Verlängerung über die Petersstraße einen Anschluss an die Leimbacher Straße (L 3172) und somit an die umliegenden Nachbarkommunen bietet. Über die Seitenstraße *Liedergraben* besteht zudem eine Anbindung in den südlichen Bereich des Plangebietes. Damit ist die Erschließung für das vorliegende Plangebiet bestandsgemäß gesichert. Auch die interne Erschließung und Wegeführung weicht im Bestand vom Ursprungsbebauungsplan sowie dem aktuellen Kataster ab. Demnach wurde eine Einmessung der Wege vorgenommen. In der Plankarte des Bebauungsplanes werden die Wege daher entsprechend dieser tatsächlichen Bestandsaufnahme und teilweise losgelöst vom Kataster festgesetzt und gesichert. Die landwirtschaftlichen Wege werden im Plangebiet und am Plangebietsrand ebenfalls bestandsgemäß gesichert, sodass die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin erreichbar bleiben.

Das Plangebiet ist auch für Fußgänger über einen durchgehend ausgebauten Bürgersteig erreichbar. Die nächsten ÖPNV-Haltestellen „Lindigstraße“ oder alternativ „Petersstraße“ sind im Nordwesten des Plangebietes zu verorten und weisen eine fußläufige Distanz von rd. 290 m zum vorliegenden Plangebiet auf. Somit weist das Plangebiet eine gute Verbindung in die angrenzenden Stadtteile und Nachbarkommunen auf.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Freizeitpark“ – 1. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freizeitpark“ aus dem Jahr 1995 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt. Im Bereich der Aufhebung (Flurstück 180/37) werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben. Hinweis: Der Bereich der Aufhebung ist künftig nicht mehr Teil des Bebauungsplanes und dann als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 mit der Zweckbestimmung “Tennishalle“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Tennishalle
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

Die Festsetzung des Sondergebietes ist eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Abgrenzung wurde entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Bestand redaktionell angepasst die Bezeichnung von SO Tennis in Tennishalle redaktionell angepasst.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 mit der Zweckbestimmung “Schwimmhalle und Freibad“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Schwimmhalle
2. Freibad
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m²,
5. Liegewiese inklusive Freiraummobilien
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die Festsetzungen werden die vorhandenen und etablierten Nutzungen im Kontext der Schwimmhalle sowie des Freibades aufgegriffen und gesichert. Sie dienen der körperlichen und seelischen Erholungsfunktion, sodass sie entsprechend als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen werden. Im Ursprungsbebauungsplan war bereits ein Sondergebiet Schwimmhalle enthalten, sodass dieses vorliegend aufgegriffen und die Abgrenzungen aktualisiert wurden.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 3 mit der Zweckbestimmung “Tennisanlage“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Tennisplätze
2. Vereinsgebäude
3. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

Durch die Festsetzung des Sondergebietes werden ebenfalls die vorhandenen Nutzungen im Kontext der Tennisanlage gesichert. Bereits der Ursprungsbebauungsplan verortet einen Tennisplatz im Plangebiet.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Motorsport“ folgende Nutzungen zulässig:

1. Vereinsgebäude
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen
3. Stellplätze

Das Sondergebiet betrifft den Bereich der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes wird für Motorsport genutzt, hier ist insbesondere ein entsprechendes Vereinsgebäude sowie zugehörige Nebenanlagen vorhanden. Die Festsetzung dient der Sicherung der vorhandenen und etablierten Nutzung im Kontext der Vielzahl der im Plangebiet vorhandenen Freizeitnutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Form einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im vorliegenden Plangebiet werden ausschließlich den Sondergebieten mit den laufenden Nummern 1 und 2 maximale Grundflächenzahlen (GRZ) zugewiesen. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass mit den jeweiligen Zweckbestimmungen dieser Sondergebiete in der Regel größere bauliche Anlagen und ein höherer Versiegelungsgrad einhergehen und im Bestand bereits vorhanden sind (Tennishalle und Schwimmbad). Im übrigen Plangebiet erfolgt die Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht über GRZ-Werte, sondern durch eine präzise Festsetzung von Baugrenzen. Auf diese Weise wird eine flexible, aber gezielte bauliche Entwicklung ermöglicht und, die sich an der vorhandenen Struktur orientiert, den Bestand sichert und gleichzeitig städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Für das Sondergebiet mit der laufenden Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ wird die eine maximale **GRZ=0,35** festgesetzt. Für das Sondergebiet mit der laufenden Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad und Freibad“ wird die eine maximale **GRZ=0,4** festgesetzt. Im Gebiet werden so jeweils die vorhandenen baulichen Strukturen gesichert sowie Potenzial für Ergänzungen und Modernisierung belassen. Gleichzeitig wird die GRZ und damit das Maß der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen.

Vorliegend wird sowohl für die Sondergebiete als auch die Baufenster innerhalb der Grünflächen jeweils eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt, sodass die Höhenentwicklung in allen Bereichen des Plangebietes entsprechend der Nutzung sowie im Kontext des vorhandenen Geländes abschließend begrenzt ist. Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante wird gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

Hieraus ergibt sich die folgende Steuerung der maximalen Höhenentwicklung:

Gebiet / Bereich	Maximale Höhe Gebäudeoberkante (OK Geb.)
SO 1 Zweckbestimmung „Tennishalle“	268m ü NHN
SO 2 Zweckbestimmung „Schwimmhalle und Freibad“	265 m ü NHN
SO 3 Zweckbestimmung „Tennisanlage“	260m ü NHN
SO 4 Zweckbestimmung „Motorsport“	264m ü NHN
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Campingplatz“	256 m ü NHN
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Minigolfanlage“	256 m ü NHN
Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Pferdehaltung“	246 m ü NHN

Im Bereich der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Vereine“ werden in der Plankarte des Bebauungsplanes mehrere Baufenster mit jeweils einer entsprechenden individuellen Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt. Das nördliche Baufenster im Bereich der Grünfläche wird mit 256 m ü NHN angegeben. Die Festsetzung orientiert sich an der Höhenentwicklung und dem Kontext der anderen baulichen Anlagen im zentralen Plangebiet. Das Baufenster im Westen der Grünfläche wird mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 250 m ü NHN, das zentrale kleinere Baufenster in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereine“ wird mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 257 m ü NHN, das Baufenster südlich folgend mit 253 m ü NHN und das südöstliche Baufenster mit 255 m ü NHN festgesetzt. Der Topografie folgend werden demnach die Höhenfestsetzungen abgestuft.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb dieses Bereiches wird eine weitgehend freie Platzierung

der Gebäude ermöglicht. Vorliegend werden eher enge Baufenster festgesetzt. Dies sichert die Bestandsbebauung und ermöglicht kleinteilige Entwicklungen.

Es sind auch Baugrenzen auf den Privaten Grünflächen festgesetzt. Diese sichern ebenfalls den Bestand wie Vereinsgebäude und steuern abschließend die bauliche Entwicklung in diesen Bereichen.

4.4 Verkehrsflächen

Gemäß Plankarte werden öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Verkehrsflächen wurden vorliegend eingemessen und werden bestandsgemäß festgesetzt. Sie sichern die verkehrliche Erschließung des Gebietes und greifen die vorhandenen Wegecharakteristika auf. Zentral wird ein Parkplatz gesichert.

4.5 Versorgungsflächen

Gemäß zeichnerischer Darstellung auf der Plankarte wird die zum Freibad gehörende Pflanzenkläranlage bestandsgemäß gesichert

4.6 Öffentliche Grünflächen

Gemäß Plankarte werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz oder Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Dies sichert die vorhandenen Nutzungen sowie Grünstrukturen in diesen Bereichen.

4.7 Private Grünflächen

Im Plangebiet werden entsprechende der vorhandenen Aufteilung im Bestand mehrere Private Grünflächen mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. So werden die bestehenden Nutzungen entsprechend ihrer Abgrenzung im Plangebiet gesichert. Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren diese Nutzungen enthalten, jedoch innerhalb des Plangebietes planerisch zumeist an anderen Orten verortet.

Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. unbefestigte oder wasserdurchlässige befestigte Standplätze für Zelte, Caravans, Pkw, Wohnmobile und Reisemobile inklusive Wasser- und Abwasseranschlüssen sowie Stromanschlüsse
2. Funktionsgebäude inklusive Sanitäreinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 350 m²
3. Sanitäreinrichtungen (maximal drei Gebäude mit maximal jeweils 40 m² Grundfläche)
4. Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter,
5. Kiosk zur Versorgung der Camping- und Zeltplatznutzenden
6. die Errichtung eines Spielplatzes sowie Spielfelder (z.B. Beachvolleyballfeld)
7. Errichtung eines Grillplatzes
8. Maximal eine Wohnung für Betriebsinhaber, bzw. Verwalter oder Aufsichtspersonen
9. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

Das Campinggelände wurde im Ursprungsbebauungsplan mit einem Zentralgebäude im südöstlichen Plangebiet vorgesehen und entsprechend dem frühen angenommenen Bedarfe großflächig dimensioniert. Vorliegend wird es zeichnerisch und über die genannte Festsetzung entsprechend seiner tatsächlichen Lage im Gelände gesichert. In der Plankarte wird in der Grünfläche entsprechend eine Baugrenze festgesetzt, sodass ein Sanitär- / Funktionsgebäude zulässig ist. Im Bestand ist hier ein Sanitärgebäude zu verorten. Durch die textliche Festsetzung werden Funktionsgebäude inklusive Sanitäreinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 350 m² zugelassen. Ergänzend werden Sanitäreinrichtungen, also maximal drei Gebäude mit maximal jeweils 40 m² Grundfläche, zugelassen. Diese untergeordneten und kleinflächigen Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, sodass der gesamte Campingbereich bedarfsgerecht mit fußläufigen Sanitäranlagen versorgt werden kann. So kann bei Bedarf ein weiteres Gebäude für diese Zwecke im Bereich der Campinganlage errichtet werden. Zudem werden den Nutzungszweck ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise ein Grillplatz, Kiosk und Ver-/Entsorgungsanlagen zugelassen.

Der Campingplatz ist im Bestand bereits durch sehr hohe Grünanteile geprägt. Er stellt sich als Grünfläche dar, sodass er auch planungsrechtlich als solche ausgewiesen wird. Dies wird unterstützt durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze, sodass zur Versickerungsfähigkeit, Durchgrünung sowie zum Erhalt der Bodenfunktion beigetragen wird.

Abgestuft vom Campingplatz wird im südöstlichen Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ festgesetzt. Hier war im Ursprungsbebauungsplan bereits das Sondergebiet Campen verortet. Die Fläche wurde vorliegend reduziert und dien vorliegend nur dem Zelten. Der Charakter der Grünfläche steht hier im Vordergrund. Im Kontext dessen werden die ergänzenden textlichen Festsetzungen getroffen.

Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. unbefestigte Stellplätze für Zelte und PKWs
2. Einrichtungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter,
3. Sanitäreinrichtungen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 100 m²
4. die Errichtung eines Spielplatzes sowie Spielfelder (z.B. Beachvolleyballfeld)
5. Errichtung eines Grillplatzes
6. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

Zentral im Plangebiet ist eine Minigolfanlage mit Funktionsgebäude zu verorten. Das Gebäude wird durch Baugrenzen gesichert. Die Minigolfanlage wurde redaktionell angepasst, war in diesem Bereich bereits im Ursprungsbebauungsplan als entsprechende Grünfläche festgesetzt.

Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Minigolf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Funktionsgebäude
2. Minigolfbahnen mit einer Gesamtfläche von maximal 200 m²
3. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen

Entwickelt aus dem Ursprungsbebauungsplan wird die Anlage so bestandsgemäß gesichert.

Die Grünfläche „Vereinsflächen“ ist im südwestlichen Plangebiet zu verorten. Hier sind mehrere Vereine, wie beispielsweise Hundesport sowie der Obst- und Gartenbauverein ansässig. Die Anlagen stellen sich als Grünflächen und teilweise gestaltete Grünanlagen dar, sodass sie entsprechend als

Grünfläche gesichert werden. Die jeweiligen kleinflächigen Vereinsgebäude werden durch jeweilige Baufenster sowie einer ergänzenden Höhenfestsetzung gesichert. Die Flächen waren ebenfalls bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten. Die Grünflächen wurden damals differenziert und nach Nutzungszweck abgegrenzt, was vorliegend zur Vereinsfläche zusammengeführt wird.

Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsflächen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Vereinsgebäude
2. sonstige mit dem Nutzungszweck verbundenen Nebenanlagen
3. unbefestigte Stellplätze

Zudem wird eine Private Grünfläche zur Pferdehaltung festgesetzt. Dort wird die vorhandene Pferdehaltung im Gebiet aufgegriffen und gesichert.

4.8 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Für die Privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Campingplatz“, „Zeltplatz“, „Minigolf“ sowie für die Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Schwimmhalle und Freibad“, „Tennisanlage“, „Tennishalle“ und „Motorsport“ gilt: Bei Neuanlage sind Wege, Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Die Verwendung nicht durchwurzelbaren Materialien, wie beispielsweise Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird (bei Neuanlage) zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit sowie zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktion beigetragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Durch die Festsetzung wird zum Schutz nachtaktiver Insekten beigetragen und Lichtverschmutzung vermieden.

4.9 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“

Maßnahme: Das bestehende Grünland ist ein- bis zweischürig zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd ist bis zum 10. Juni und die zweite ab September durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde im ursprünglichen Bebauungsplan das Sondergebiet Camping festgesetzt, was dort nie umgesetzt wurde. Durch die Festsetzung als Extensivgrünland wird

die Fläche vorliegend aufgewertet. Ergänzend wird im Norden des Gebietes Extensivgrünland festgesetzt. Dies sichert die vorhandene Grünlandstruktur und wertet diese weiter auf. Die Fläche im Norden des Gebietes war bereits durch den Ursprungsbebauungsplan als Extensivgrünland festgesetzt.

Fläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“

Maßnahme: Die Fläche ist mit einer regionaltypischen Saatgutmischung (UG 21 - Hessisches Bergland) einzusäen. In einem Abstand von 8 m bis 10 m ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obst- oder Nussbaum anzupflanzen. Das zu entwickelnde Grünland ist ein-bis zweischürig zu mähen oder zu beweiden. Die erste Mahd ist bis zum 10. Juni und die zweite ab September durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Fläche im Nordwesten des Plangebietes war im ursprünglichen Bebauungsplan als Kleingärten festgelegt. Diese wurden nie angelegt und umgesetzt. Ergänzend besteht derzeit kein Bedarf an Kleingärten, insbesondere nicht in dieser Flächengröße. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird im südöstlichen Teilbereich eine Aufhebung des Bebauungsplanes (Flurstück 180/37) durchgeführt. Hier war vom ursprünglichen Bebauungsplan Streuobst und ergänzend Extensivgrünland festgesetzt. Es wurde jedoch keine Streuobstwiese umgesetzt. Daher wird für diesen Bereich der Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen aufgehoben. Die damals vorgesehene Festsetzung einer Streuobstwiese wird durch dafür durch die vorliegende Planung in den Nordwesten des Plangebietes verlegt.

Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“

Maßnahme: Auf der Fläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu einer dichten Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierfür sind als Initialbepflanzung alle 8 m bis 10 m Laubbäume (mind. 1,5 m hoch; 3-mal verpflanzt) zu pflanzen. Zwischen den angepflanzten Bäumen sind je 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Hierdurch werden die vorhandenen Gehölzstrukturen aufgegriffen, gesichert und im Plangebiet weiterentwickelt. Beispielsweise im südlichen Plangebiet kann so ein Übergang von der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz zum Extensivgrünland geschaffen werden.

Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz und Retention“

Maßnahme: Auf der Fläche sind zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen Retentionsmulden oder -rinnen anzulegen. Hierfür sind mindestens 0,3 m tiefe und mindestens 0,5 m breite Erdmulden oder Erdrinnen auf der Fläche verteilt herzustellen. Der Bodenaushub ist hangabwärts neben der ausgehobenen Mulde zu einem flachen Wall zu formen. Neben den Mulden und dem Aushub sind einheimische, standortgerechte Gehölze anzupflanzen und zu einer dichten Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierfür sind als Initialbepflanzung je 2 m² ein Laubstrauch zu pflanzen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Bestehenden Gehölze sind zu erhalten.

Hierdurch werden ebenfalls die vorhandenen Gehölzstrukturen aufgegriffen, gesichert und im Plangebiet weiterentwickelt. Ergänzend wird hierbei den Fließpfaden im Plangebiet Rechnung getragen.

Fläche mit dem Entwicklungsziel „Feuchtgehölze mit Staubecken“

Maßnahme: Das bestehende Gehölz-dominierende Feuchtbiotop mit künstlichem Staubecken und Bachlauf ist zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen.

Mit der Festsetzung wird im Norden des Plangebietes die vorhandene Struktur aufgegriffen, gesichert und weiter aufgewertet. Im Ursprungsbebauungsplan wird hier das Entwicklungsziel Staudenflur angegeben.

4.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Als Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan werden zahlreiche zeichnerische Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen übernommen. Die betrifft insbesondere wegebegleitende Baumreihen. Vorliegend werden die vorhandenen Strukturen demnach in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan fortgeführt und das Gebiet durchgrünt.

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste). Hierdurch werden die vorhandenen Prägenden Bäume gesichert und ebenfalls zum Erhalt der Durchgrünung des Gebietes beigetragen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Durch die Festsetzung werden vorhandene Gehölze im Plangebiet gesichert. Bereits im Ursprungsbebauungsplan wurden in diesen Bereichen flächig Gehölze zum Erhalt gesichert. Dies betrifft beispielsweise die Eingrünung des Freibads und der Camping-Fläche.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der Gebäudegestaltung, Gestaltung von Einfriedungen, sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Gebäudegestaltung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis einschließlich 45° zulässig. Zur Dacheindeckung sind Materialien in roten und grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig.

Die vorhandene Dachlandschaft im Plangebiet wird aufgegriffen und durch diese Festsetzung für künftige Bebauung fortgeführt, sodass sie aufeinander abgestimmt fortentwickelt wird. Dies entspricht zudem einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des Umfeldes zu sichern und eine umfangreiche Anzahl an Grünflächen am Rande der Ortslage zu erzielen. Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bei Neuanlage ist ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern sind zur Neuanlage unzulässig. Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von 3 Metern zulässig. Abfall- und Wertstoffbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind einzugrünen. Dies entspricht zudem einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II oder Grundfläche) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.1 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die vorläufigen Ergebnisse liegen als Anlage bei. Der finale Fachbeitrag wird zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage ergänzt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

6.2 Eingriff- / Ausgleich

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage wird im Umweltbericht eine Auseinandersetzung mit der Thematik Eingriff und Ausgleich ergänzt. Die Ergebnisse werden hier ergänzt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Aufgrund der vorrangigen Bestandssicherung wird von einer Deckung des Bedarfs im Bestand ausgegangen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Die Stadt Heringen (Werra) untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert ist. Aufgrund des vorhandenen Bestandes ist zunächst von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage werden hierzu weitere Informationen ergänzt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung für das Plangebiet sind im Bestand vorhanden (Leitung und Hausanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung bei Neuanlage zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage in wasser-durchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen und Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im südlichen Plangebiet verläuft die Wegeparzelle Liedenbachgraben. Im HWRM Viewer Hessen wird nördlich dessen ein Gewässer 3. Ordnung gekennzeichnet. Bei den Vor-Ort-Aufnahmen sind in diesem Bereich Gehölzstrukturen vorhanden, ein oberirdisches Gewässer ist nicht erkennbar.

Im Nordwesten des Plangebietes, verläuft die Gewässerkennzeichnung weiter (Flurstück 54/2) und ist auch oberirdisch erkennbar.

Im Nordwesten kreuzt der Gewässerlauf die Badstraße und mündet ganz im Nordwesten des Plangebietes in den Bereich, der im Bebauungsplan für Feuchtgehölze festgesetzt wurde.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Heringen (Werra) geht aufgrund der Lage und Bestandsbebauung des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert ist. In der Badstraße (Haupterschließungsstraße) verlaufen sowohl ein Mischwasserkanal, welcher weiter im Plangebiet in einen Schmutzwasserkanal übergeht, als auch ein Regenwasserkanal. Die Hausanschlüsse, beispielsweise das Schwimmbad, können und erfolgen bereits im Trennsystem.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bis *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 18: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 28.07.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zu den tiefsten Punkten des Plangebietes hin dargestellt. Die Fließpfade befinden sich zumeist im Bereich der Wege und Straßen. Das Plangebiet ist im Bestand und auch durch die Planung durch einen hohen Freiflächen- und Grünanteil geprägt.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Im Ursprungsbebauungsplan wird im Nordosten (Bereich Tennisanlage) eine Altlast, hier: Hausmüll, gekennzeichnet. Weitere Informationen hierzu werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfssofenlage ergänzt.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Derzeit liegen hierzu keinerlei Informationen vor.

10. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung von Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen sowie den Sondergebieten, die der Erholung dienen, entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet, kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Grundsätzlich erfolgt vorliegend eine Erfassung der bereits zulässigen nur im Gebiet abweichend zum Ursprungsbebauungsplan angeordneten Nutzungen, also eine Optimierung der internen Aufteilung. Auch bezüglich der westlich angrenzenden Wohnbebauung sind zum aktuellen Stand keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar. Die vorliegenden Nutzungen sind planungsrechtlich bereits grundsätzlich abgesichert.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	183.258 m²
Sondergebiete	37.663 m ²
Davon SO 1 Schwimmhalle und Freibad	7.156 m ²
Davon SO 2 Tennishalle	23.165 m ²
Davon SO 3 Tennisanlage	4.297 m ²
Davon SO 4 Motorsport	3.036 m ²
Verkehrsflächen	20.722 m ²
Davon Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.748 m ²
Davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12.973 m ²

Flächen für Ver- und Entsorgung	1.340 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.954 m ²
Davon Verkehrsbegleitgrün	1.728 m ²
Davon Spielplatz	1.226 m ²
Private Grünflächen	56.803 m ²
Davon Vereine	14.049 m ²
Davon Minigolf	2.763 m ²
Davon Campingplatz	24.958 m ²
Davon Zeltplatz	13.092 m ²
Davon Pferdehaltung	1.942 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	63.776 m ²
Davon Extensivgrünland	42.026 m ²
Davon Feuchtgehölz	3.988 m ²
Davon Feldgehölz	4.540 m ²
Davon Feldgehölz Retention	3.043 m ²
Davon Streuobst	10.179 m ²

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2025
- Vorläufiger Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö, 02/2025

Planstand: 17.07.2025

Projektnummer: 23-2880

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograf / Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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