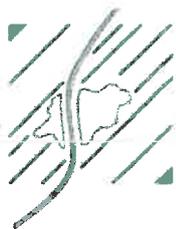

Begründung



Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Hausen über Aar

**Begründung zum Bebauungsplan
„Im Winkel - Feuerwehrgerätehaus“**

Planstand: 18.06.2015

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Dipl.-Ing Bauwesen (FH) Birgit Roeßing

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Fläche für Gemeinbedarf	8
3	Verkehrerschließung	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	10
4.1	Umweltbericht/Umweltprüfung	10
4.2	Eingriffsregelung	10
4.3	Artenschutz	10
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	11
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	11
7	Immissionsschutz.....	11
8	Denkmalschutz	11
9	Baugrund	11
10	Sonstige Infrastruktur.....	12
11	Bodenordnung	12
12	Städtebauliche Vorkalkulation	12
13	Aus dem Verfahren	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Aarbergen hat sich in der jüngeren Vergangenheit insbesondere auch mit der Frage der langfristigen Sicherung des Brandschutzes im Gemeindegebiet beschäftigt. In diesem Kontext wurden auch der Zustand und die Funktionalität der bestehenden Feuerwehrgerätehäuser in den Ortsteilen überprüft.

Für die Feuerwehrgerätehäuser in den Ortsteilen Rückershausen und Hausen über Aar wurde durch das Architekturbüro Trimper&Massold GbR, Bad Schwalbach, eine Begutachtung im Hinblick auf die Frage der Ertüchtigung / Erweiterung der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemeindeunfallversicherungsvorschriften „Feuerwehren“ und die Technischen Baubestimmungen nach DIN 14090 sowie weiterer einschlägiger Regelwerke durchgeführt. Im Ergebnis wird der Gemeinde Aarbergen mit Schreiben vom 22.06.2011 mitgeteilt:

Feuerwehrgerätehaus Hausen über Aar

Das an der Straße „Zum Wingert“ gelegene Gerätehaus mit Schlauchtrockenturm befindet sich auf einem kleinen, allseitig grenzbebauten Grundstück.

Das Gebäude entspricht nicht annähernd den Technischen Baubestimmungen nach DIN 14090 und der GUV 7.13 (Gemeindeunfallversicherungsvorschriften „Feuerwehren“) und den energetischen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung).

Die Mindestabstände zwischen den Fahrzeugen und zwischen Fahrzeugen und Wänden sind weit unterschritten.

Die Spinde zum Umkleiden sind im Schulungsraum aufgestellt und notwendige Bewegungsflächen sind nicht vorhanden, es fehlen somit komplette Umkleideräume für Herren, Damen und Jugend, ebenso wie Toiletteneinrichtungen, da es derzeit nur ein WC ohne Vorraum gibt.

Die erforderlichen Lager- und Abstellflächen fehlen.

Nach Stand der Technik fehlen zukünftig eine Ölabscheideranlage und eine Abgasabsauganlage für die Fahrzeughalle.

Eine ausreichende Übungs- und Bewegungsfläche vor dem Gerätehaus fehlt.

Das Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 60 qm ist nicht erweiterbar.

Es bleibt nur der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses als Alternative, um den Brandschutz mit den ehrenamtlichen Feuerwehrleuten auch auf Sicht aufrecht erhalten zu können.

Feuerwehrgerätehaus Rückershausen

Das an der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Gerätehaus mit Nebengebäude und Schlauchtrockenturm ist über eine Hofzufahrt erreichbar, an der sich auch der gemeindliche Kindergarten befindet.

Die beiden großen Einsatzfahrzeuge stehen in der Fahrzeughalle des Gerätehauses nebeneinander, auch die Umkleidespindel sind neben und hinter den Fahrzeugen platziert, da ein Umkleideraum fehlt.

Im Übungs- und Alarmfall müssen die Fahrzeuge zuerst aus der Halle gefahren werden, damit die Einsatzkräfte sich umkleiden können.

Der dahinterliegende Schulungsraum ist zu klein und dient teilweise als Lager, da ein Lager- und Abstellraum fehlt. Es ist nur eine Toilette vorhanden.

Im Nebengebäude ist ein MTW (Mannschaftstransportwagen) in einer viel zu engen Garage untergebracht, durch diese Garage ist die Atemschutzwerkstatt erreichbar.

Das Gebäude entspricht nicht den Technischen Baubestimmungen nach DIN 14090 und der GUV 7.13 (Gemeindeunfallversicherungsvorschriften „Feuerwehren“) und den energetischen Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung).

Die Mindestabstände zwischen den Fahrzeugen und zwischen Fahrzeugen und Wänden sind weit unterschritten und es besteht erhöhte Unfallgefahr bei Übungen und im Einsatzablauf.

Der Zufahrts- und Wendebereich ist für die schweren Einsatzfahrzeuge zu eng.

Das im Nebengebäude untergebrachte Fahrzeug (MTW) und die Atemschutzwerkstatt sollten dort herausgenommen werden.

Nach Stand der Technik fehlen zukünftig eine Oelabscheideranlage und eine Abgasabsauganlage für die Fahrzeughalle, die beim Vorhandensein von mehr als einem schweren Einsatzfahrzeug erforderlich ist.

Eine Erweiterung mit einem Anbau halten wir an diesem Standort für nicht empfehlenswert, da ein eventueller Anbau auch nur auf dem rechts vom Gerätehaus befindlichen Kinderspielplatz realisiert werden könnte.

Gemäß Angabe wird der Spielplatz von den Kindern des Kindergartens und von anderen Kindern der Gemeinde stark frequentiert.

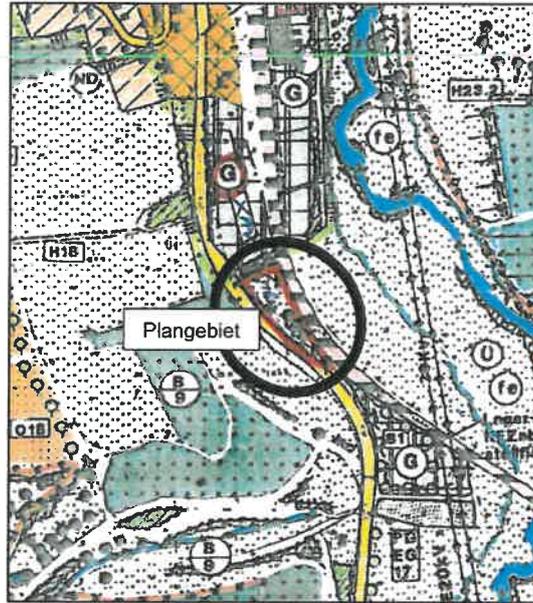
Das Bestandsgebäude befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand, Tore und Fenster müssen erneuert werden. Dach und Fassade bedürfen einer energetischen Ertüchtigung.

Es bleibt nur der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses als zukunftsorientierte Alternative, um den Brandschutz mit den ehrenamtlichen Feuerwehrleuten auch auf Sicht aufrecht erhalten zu können.

Entsprechend der vorangehenden Ausführungen gilt, dass die Sanierung der Bestandsgebäude im Hinblick auf die Anforderungen an die Sicherstellung des Brandschutzes keine Alternative darstellt. Auch die Erweiterung der Bestandsgebäude scheidet aus bzw. wird fachgutachterlich nicht empfohlen. Insofern wird ein Neubau der entsprechenden Infrastruktureinrichtungen notwendig, wobei seitens der Gemeinde Aarbergen die Möglichkeit geprüft wurde, ggf. durch die Bündelung beider Standorte, Synergieeffekte nutzen zu können und dadurch langfristig in angemessenem Umfang den Brandschutz für die beiden Ortsteile mit höherer Effizienz sicherstellen zu können. Ein entsprechender Gemeinschaftsstandort muss außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen zwischen den beiden Ortsteilen liegen und sich durch eine gute Verkehrserschließung auszeichnen, um den gesetzlichen Anforderungen an die Hilfsfrist entsprechen zu können. Diesbezüglich erfüllen alle Flächen entlang der B 54 (Aarstraße) die notwendigen Voraussetzungen. Aus städtebaulichen Gründen wird im Übrigen ein Standort begrüßt, der keinen neuen Siedlungsansatz schafft und damit nicht zur Zersiedlung der Landschaft beiträgt.

Die Analyse der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen hat unter Berücksichtigung der vorangehend geschilderten Standortvoraussetzungen eine Fläche aufgezeigt, die den Lückenschluss zwischen einer geplanten gewerblichen Baufläche im Anschluss an den südlichen Siedlungsrand von Rückershausen und einer bereits weiter südlich gelegenen bestehenden gewerblichen Baufläche schafft. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, bietet sich aufgrund der vorangehend beschriebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen allerdings in besonderer Weise für die Entwicklung eines Feuerwehrstandortes an. Andere Standortalternativen, die mit einer geringeren Eingriffsintensität verbunden wären, sind entlang der B 54 nicht vorhanden. Die Möglichkeiten der Entwicklung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage einer der beiden Ortsteile scheiden im Übrigen im Grundsatz aus.

Das Plangebiet „Im Winkel – Feuerwehrgerätehaus“ im wirksamen Flächennutzungsplan



Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Im Winkel – Feuerwehrgerätehaus“ liegt derzeit im baulichen Außenbereich, wurde vormals als Grünland und derzeit als Zwischenlager für Erdaushub genutzt. Für die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante gewerbliche Baufäche befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Winkel – Gewerbegebiet“ in Aufstellung, der insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine LKW-Tankstelle und LKW-Waschanlage schaffen soll. Diese Nutzungen ergänzen in optimaler Weise die geplante Ansiedlung eines Feuerwehrhauses im Bereich „Im Winkel“. Im Übrigen kann durch die Umsetzung der vorangehend beschriebenen gewerblichen Nutzung perspektivisch sichergestellt werden, dass der Planstandort des Feuerwehrgerätehauses in den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Rückershausen eingebunden ist, auch wenn dieser formal dem Gemarkungsgebiet des Ortsteils Hausen über Aar zugehörig ist.

Räumliche Einordnung des Plangebietes



Quelle: Bing.com/maps

Derzeit ist der Planstandort dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die o.g. beiden Ortsteile zu schaffen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Winkel – Feuerwehrgerätehaus“ beschlossen. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die die Flächen zur Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich Aufenthalts-, Schulungs-, Sanitäräumen etc. sowie der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen planungsrechtlich vorbereitet. Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt im Übrigen der nachfolgend wiedergegebene Bebauungsentwurf für das künftige Feuerwehrgelände dar, der unter Berücksichtigung der beengten räumlichen Situation des Plangebietes in optimaler Weise, den funktionalen Erfordernissen i.V.m. mit den sich aus der standörtlichen Lage ergebenden Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Freiflächenplan Feuerwehstützpunkt Rückershausen/Hausen über Aar



Architekten- und Ingenieurkontor Limburg

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich abgesetzt von der Ortslage Rückershausen unmittelbar an der Bundesstraße 54 und umfasst die Flurstücke 62/10, 62/9, 62/8, 62/7, 62/5, 61/1, 61/2 und 60 tlw. der Flur 4. Das Plangebiet unterlag im nördlichen Teil vormals einer landwirtschaftlichen Nutzung, die südlichen Teilflächen sind mit Gehölzen bewachsen. Gegenwärtig wird der nördliche Teil des Plangebietes im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Zwischenlager für Erdaushub genutzt (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 3.1).

Das nach Süden keilförmig zulaufende Plangebiet wird begrenzt von der B 54 im Westen, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und der Trasse der Aartalbahn im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,35 ha. Davon entfallen auf die Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr rd. 0,3 ha und auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg / Zufahrt Feuerwehr rd. 0,05 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet, soweit die Darstellungsgenauigkeit dies erkennen lässt, als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dar.

Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen u. a. der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie dürfen gemäß Grundsatz G 10.1-11 bis zu einer Größe von 5 ha für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von lediglich 0,35 ha und der Tatsache, dass das Plangebiet auf Grundlage einer bestehenden naturschutzfachlichen Genehmigung bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist, geht die Gemeinde Aarbergen davon aus, dass kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vorliegt. Diesbezüglich sei im Übrigen auch darauf verwiesen, dass unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kap. 1.1 keine Standortalternativen für die Realisierung eines gemeinsamen Feuerwehrstandortes für die beiden Ortsteile Rückerhausen und Hausen über Aar im Gemeindegebiet gegeben sind.

Für die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gilt gemäß Grundsatz G 4.6-3: *„Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“*

Eine negative Beeinträchtigung dieser Gebietsfunktion durch das geplante Feuerwehrgerätehaus ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der Lage zwischen der B 54 und den Bahnanlagen nicht zu erwarten. Eine Barriere für den Kaltluftabfluss wird auch durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses mit zwei zulässigen Vollgeschossen nicht geschaffen. Aufgrund der genehmigten Nutzung von Teilen des Plangebietes als Zwischenlager für Erdaushub ist im Übrigen der Beitrag zur Kaltluftentstehung bereits heute eingeschränkt.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Aarbergen insofern davon aus, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Aarbergen stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist der Bebauungsplan daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Fläche für Gemeinbedarf

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht¹ fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, dem Gericht nach ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und konkretisiert die Zweckbestimmungen als „Feuerwehr“. In Ergänzung zu dieser rein begrifflichen Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wird durch textliche Festsetzung ergänzend bestimmt: „Die Fläche dient der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich Aufenthalts-, Schulungs-, Sanitärräumen usw. sowie der mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen“. Damit geht die Festsetzung nach Auffassung der Gemeinde Aarbergen über die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot hinaus und bestimmt die zulässige Nutzung in dem gebotenen Umfang.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung durch ein Planzeichen nach der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) gibt es für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbaren Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundflächen. Gleichwohl wird verschiedentlich die Zulässigkeit einzelner Festsetzungen nach BauNVO bejaht, wenn dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit wird vorliegend für die Bestimmung der zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen.

Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt, um der Lage des Plangebietes im Außenbereich bzw. im Bereich einer Ortsrandlage Rechnung zu tragen und den Anteil an versiegelter Fläche auf das notwendige Maß für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses inkl. Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume zu begrenzen. Um darüber hinaus für den betrieblichen Ablauf notwendige Standflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr, Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ=0,7 überschritten werden darf.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Hessischen Bauordnung (HBO) auf Z=II festgesetzt. Dies ermöglicht neben der Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge und des technischen Equipments auch die Anordnung der Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume.

¹ Urteil vom 11.03.1988 - 4 C 56.84 -

Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage baulicher Anlagen

Da die Festsetzung einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse regelmäßig nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese wird begrenzt auf einen Wert von maximal 9,0 m über dem Niveau des Fertigfußbodens, welches mit 174,05 m ü.NN. festgesetzt wird. Zur Erreichung dieses Maß ist das vormals (vor Einbringung der Erdablagerung) vorhandene Gelände, welches sich im Bereich von ca. 171,0 bis 173,0 m ü.NN. bewegt hat, entsprechend aufzufüllen. Entsprechend dieser Geländeänderungen wird im Übrigen bestimmt, dass das o.g. Niveau des Fertigfußbodens der festgesetzten Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 5 HBO entspricht und damit den maßgeblichen Bezugspunkt für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse bildet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmt und orientiert sich an den Vorgaben des in Kap. 1.1 dargestellten Lageplanentwurfs. Da aufgrund der beengten räumlichen Situation im Plangebiet im rückwärtigen, der Bahntrasse zugewandten Bereich tlw. eine Grenzbebauung erforderlich wird, wird hier von dem Instrument der Baulinie Gebrauch gemacht, auf der gebaut werden muss. Im Übrigen kommt eine Baugrenze zur Ausweisung, um damit Lage und räumliche Ausdehnung der baulichen Anlagen im Plangebiet zu begrenzen. Dabei wird die in Abstimmung mit Hessen Mobil auf 10 m reduzierte Bauverbotszone der B 54 (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 3) an allen Stellen eingehalten. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wird bestimmt, dass diese innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses befindet sich unmittelbar an der B 54 im Bereich der freien Strecke zwischen den Ortslagen Rückershausen und Hausen über Aar. Im Vorfeld zur Durchführung der Bauleitplanung des Bebauungsplanes „Im Winkel - Feuerwehrgerätehaus“ fand ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Straßenbaulastträgers Hessen Mobil Wiesbaden statt, um neben der geplanten Zufahrtssituation auch eine mögliche Bebauung innerhalb der entlang der Bundesstraße 54 einzuhaltenden Bauverbotszone von 20 Metern nach § 9 Abs. 1 FStrG zu thematisieren.

Das Plangebiet liegt verkehrsrechtlich im Bereich der freien Strecke, wo Zufahrten an die klassifizierten Straßen unzulässig sind. Aufgrund der besonderen Verkehrssituation beim Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge im Notfall, ist es wichtig, dass das geplante Feuerwehrgerätehaus einen direkten Anschluss an die B 54 erhält, um jeglichen Zeitverlust im Brand- bzw. Rettungsfall zu vermeiden. Hierauf Bezug nehmend wurde durch den Straßenbaulastträger daher zugestimmt, dass die verkehrliche Erschließung über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Norden des Plangebietes erfolgen kann, der im Vollzug des Bebauungsplanes gemäß den Anforderungen eines Feuerwehrgerätehauses – insbesondere der Feuerwehrfahrzeuge – straßenbautechnisch (Straßenquerschnitt, Straßenoberbau) ausgebaut wird. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg und Zufahrt Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen, um hiermit den Nachweis der verkehrlichen Erschließung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die notwendigen Ausbaumaßnahmen zu schaffen.

Bezüglich der Thematik der Bauverbotszone entlang der B 54 wurde Konsens dahingehend erzielt, dass aufgrund der beengten Verhältnisse des Planstandortes einhergehend mit der Lage zwischen Bundesstraße und Bahnanlagen die Bauverbotszone auf 10 Meter reduziert werden kann. Diesem wird bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche Rechnung getragen.

Im Hinblick auf die Sicherstellung der Erreichbarkeit des Plangebietes auch für Fußgänger sei erwähnt, dass mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Winkel - Gewerbegebiet“, dessen Geltungsbereich sich nördlich an das vorliegende Plangebiet anschließt, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen straßenbegleitenden Fußweg östlich entlang der B 54 geschaffen werden.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Umweltbericht/Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf dem im Anhang beigefügten Umweltbericht wird verwiesen.

4.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Kompensation des in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Winkel – Feuerwehrgerätehaus“ zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hausen über Aar festgesetzt. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Nebenbestimmungen der naturschutzrechtlichen Stellungnahme des Rheingau-Taunus-Kreis vom 26.08.2013 für die Ausführung eines Aushubzwischenlagers im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Az. FD III.22-200357-2013-rh) wurde bei der Eingriffsbewertung der Voreingriffszustand der Zwischenlagerfläche als Grundlage für die Eingriffsbewertung der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde gelegt. Für eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung sei auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht verwiesen.

4.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nach jetzigem Planungsstand nicht betroffen. Für weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik sei auf dem im Anhang beigefügten Umweltbericht sowie die unmittelbar auch auf Bauantragsebene geltenden Bestimmungen des § 44 BNatSchG verwiesen.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasser- und Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung müssen für das Planvorhaben neu errichtet werden. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der Ortslage Rückershausen vorhanden.

Im Hinblick auf die Thematik der Entwässerung gilt, dass entsprechend der Bestimmungen des WHG und HWG das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird. Aufgrund der nur geringen Mengen an Schmutzwasser, die dazu auch nur unregelmäßig anfallen, wird von einem Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Netz auch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit Abstand genommen. Das anfallende Schmutzwasser ist in einer Grube zu sammeln und ordnungsgemäß abzufahren.

Unabhängig davon sei erwähnt, dass die Gemeinde Aarbergen – auch im Hinblick auf die anstehende Bauleitplanung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Winkel – Gewerbegebiet“ – eine SMUSI-Überrechnung beauftragt hat.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen der Gemeinde Aarbergen nicht vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Im Übrigen sei erwähnt, dass sich östlich an das Plangebiet die denkmalgeschützte Eisenbahnstrecke 025 Aartal-Bahn anschließt.

9 Baugrund

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie weist darauf hin, dass das Plangebiet im Verbreitungsgebiet von bindigen Fließerden liegt, die sich talabwärts mit Ablagerungen (Auenlehm) der Aar verzahnen. Die Mächtigkeiten dieser quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Den tieferen Baugrund bilden Tonschiefer und Quarzite des Unterdevons. Auffüllungen der vorausgehenden Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.

Der Auenlehm und die Fließerden stellen einen ggf. stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird aus ingenieurgeologischer Sicht zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 geraten.

Ggf. ist mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

10 Sonstige Infrastruktur

Die Syna weist auf die vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen des Strom- und Gasversorgungsnetzes sowie die jeweils geltenden Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter hin. Bei Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlage muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel mind. 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsanlagen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Vorfeld mit der Syna abzustimmen. Die Bestandsunterlagen sind vor Beginn der Bauarbeiten bei der zentralen Planauskunft einzuholen.

11 Bodenordnung

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

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Aarbergen die Kosten für die Errichtung und den dauerhaften Unterhalt des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen.

13 Aus dem Verfahren

Die Deutsche Bahn AG und die ESWE Verkehrsgesellschaft weisen in ihren Stellungnahmen auf Folgendes hin:

Zur Bebauung Allgemein:

Auswirkungen durch die Bahnanlage:

- Die an das zu bebauende Grundstück angrenzende Bahnanlage ist nicht ungenutzt. Es finden derzeit touristische Fahrten mit Handhebeldraisinen statt, Fahrten mit Fahrzeugen zur Streckeninstandsetzung sind jederzeit möglich. Eine Betriebsaufnahme im allgemeinen Eisenbahnverkehr wird angestrebt.
- Bei der geplanten Befahrung zu touristischen Zwecken ist ein Verkehr mit einer Dampflok denkbar. Sollte eine spätere Reaktivierung der Strecke im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) erfolgen, so ist ein Beibehalt des Dampfbetriebes zu erwarten.
- Hinsichtlich der Belüftung / Klimatisierung des Gebäudes geben wir zu bedenken, dass die Bahnanlage dem entsprechend heute und zukünftig mit Dampflok sowie mit dieselbetriebenen Loks und Triebwagen befahren wird bzw. befahren werden soll.
- Durch den Betrieb von Dampflok ist eine Verschmutzung der Umgebung durch im Abdampf und Rauch enthaltene Schadstoffe als nicht ungewöhnlich anzusehen. Die genannten Emissionen können heiße, glühende oder ätzende Stoffe enthalten, die zu Schäden an lackierten, verchromten oder mit Kunststoff beschichteten Geräten oder Bauteilen führen können. Regressforderungen gegenüber dem Eisenbahnverkehrsunternehmen sind aus diesen Gründen ausgeschlossen.
- Bezüglich des Schallschutzes (sowohl für das geplante Gebäude als auch für Dritte) ist zu berücksichtigen, dass heute - insbesondere aber auch nach der geplanten Reaktivierung für den SPNV - Schallemissionen von der Bahnanlage ausgehen. Ansprüche gegen die Bahn - sowohl durch das hier gegenständliche Feuerwehrhaus einschließlich Freiflächen als auch seitens Dritter - dürfen sich aufgrund der neu entstehenden Bebauung nicht ergeben.

Auswirkungen durch die Neubebauung:

- Durch die Nutzung des Gebäudes und Geländes dürfen keine Immissionen über das übliche Maß hinaus auf die der Bahnanlage zugehörigen Grundstücke, baulichen Anlagen und Fahrzeuge einwirken.
- Durch Rauch, Abgase, Staub oder Dampf dürfen keine Sichtbehinderungen auf der Bahnanlage entstehen. (Dies ist auch und insbesondere bei Übungen der Feuerwehr zu beachten).
- Weder während der Bauzeit noch auf Dauer darf Oberflächenwasser vom Baugrundstück auf die Bahnanlagen abfließen. Das Einschwemmen von Erdstoffen ist ebenfalls unzulässig. (Zur Erfüllung dieser Forderung ist die bereits getätigte Erdanschüttung umgehend zu beseitigen bzw. zu profilieren, das Bahngelände frei zu machen und eine ordnungsgemäße Entwässerung der Bahnanlage und der Erdanschüttung sicherzustellen)!
- Durch grenznahe Bepflanzungen darf kein Wurzeldruck auf den Bahnkörper entstehen. Die Pflanzen dürfen den für den Bahnbetrieb frei zu haltenden Raum (min. 3,0 m beiderseits der Gleisachse) nicht beeinträchtigen.
- Die Freihaltung des Sichtdreieckes am Bahnübergang ist besonders zu berücksichtigen und planerisch nachzuweisen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass das Betreten der Bahnanlagen während der Bauzeit und später - auch zu Reparatur- und Wartungszwecken - einer besonderen Genehmigung und Sicherung bedarf. Die Gebühren und Aufwendungen sind durch den Veranlasser zu tragen. Es wird angeregt, eine Einfriedung herzustellen, die das Grundstück zur Bahnanlage abgrenzt. Türen und Tore zur Bahnanlage sind nicht zulässig.