Bauleitplanung
der
Gemeinde

AARBERGEN
Vielfalt leben

- Ot. Kettenbach -

Bebauungsplan
„Untig Mühl“,
1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG

SATZUNG, 01/ 2022

Planstand: Satzung, Januar 2022
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

Inhalt

1 Veranlassung, Ziele

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren
- **Planungsrechtliche Situation, Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Erschließung**
- **Standortwahl, -alternativen**
- **Schutzgebiete**
- **Innenentwicklung und Bodenschutz**
- **Verfahren**

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung, Festsetzungen
- **Hinweise**

4. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange
4.1 Umweltbelange
4.2 Wasserwirtschaftliche Belange
4.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten
4.4. Immissionsschutz
4.5 Denkmalschutz

5 Bodenordnung

6 Flächenbilanz

1 Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan „Untig Mühl" im Ortsteil Kettenbach und Hausen über Aar ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 24.07.2018 in Kraft getreten.
Während die gewerbliche-betriebliche Nutzung im Nordosten des gesamten Gebietes (GE_2) damals wie heute im Bestand vorhanden ist und die damals angedachte Einzelhandelsenwicklung im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche, großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel, vollständig realisiert wurde, ist die Gewerbefläche im Nordwesten (GE_1) bislang unbebaut.

Nach Grundstückteilung ist das (neue) Flurstück 163/2 in Privateigentum befindlich.
Durch den Eigentümer ist nunmehr die Errichtung einer „PKW-Selbstwaschanlage" mit mehreren Plätzen/ Boxen für die Außenreinigung sowie für die Innenreinigung („Saugplätze") beabsichtigt.

Da die damalig beabsichtigte Flächennutzung im (unbebauten) Nordwesten des Gesamt-Gebietes bekannt war, und, um die nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehende Fläche auch den entsprechenden Nutzungen vorzubehalten, sind im (heute) rechtskräftigen Bebauungsplan flächen- und verkehrsintensive Vorhaben (eigenständige Lagerflächen, Kompostierungsanlagen, Tankstellen, Waschstraßen und Waschanlagen sowie Vergnügungsstätten aller Art) nach § 1(5), (6) und (9) BauNVO als unzulässig festgesetzt worden.
Als Voraussetzung einer Realisierung des angeführten Vorhabens ist daher eine kleinflächige Änderung des Bebauungsplanes „Untig Mühl" erforderlich.

Die Kostenübernahme seitens des Eigentümers bzw. Vorhabenträgers für die Bebauungsplanänderung sowie für alle sonstig notwendigen Maßnahmen und Aufwendungen zur Realisierung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen verbindlich fixiert, so dass für die den kommunalen Haushalt keine Belastung entsteht.
Unter Berücksichtigung dieser Prämisse hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen in ihrer Sitzung am 28.10.2021 nach § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untig Mühl", 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

2. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

Planungsrechtliche Situation, Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Erschließung

Das Plangebiet „Untig Mühl" liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Kettenbach sowie östlich des Tales der Aar; der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden 1. Änderung liegt im Westen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im unmittelbar nördlichen Anschluss an den realisierten Lebensmittelmarkt.

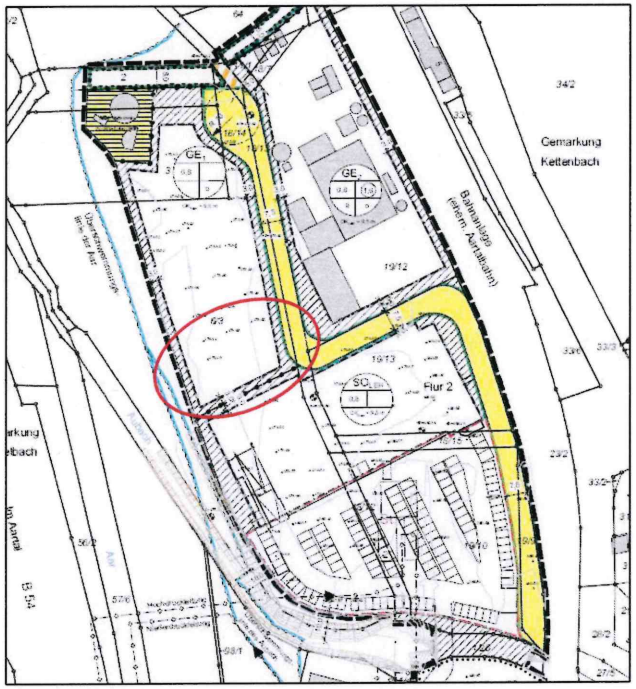

Abb.: rechtskräftiger Bebauungsplan „Untig Mühl" (Auszug)

Der gesamte westliche / südwestliche Teil der Siedlungslage von Kettenbach ist Bestandteil des im Regionalplan ausgewiesenen *Vorranggebietes Industrie- und* Gewerbe (die vollzogene Einzelhandelsentwicklung wurde im Ergebnis eines Abweichungsverfahrens zugelassen). Im gemeindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Bestandteil einer gewerblichen Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist an den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich umfasst (aufgrund der gegebenen Eigentumssituation) mit einer Größe von lediglich rd. 1.500 m² das Flst 163/2 sowie einen Abschnitt der Erschließungsstraße „Untig Mühl" (Flst 165, ca. 248 m²) in der Flur 2 der Gemarkung Kettenbach.

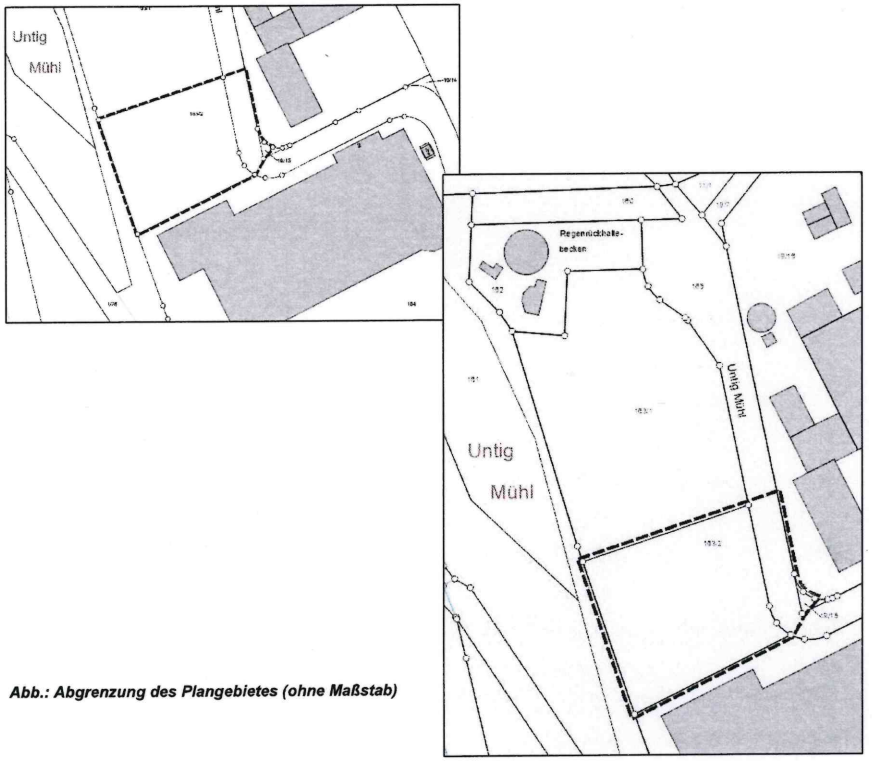

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Durch die jüngst neu errichtet Erschließungsstraße „Untig Mühl" mit den entsprechenden Anlagen und Leitungen der technischen Infrastruktur ist das Grundstück vollständig erschlossen.

Standortwahl, -alternativen

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und lagemäßigen Situation sowie der Zielsetzung des Vorhabenträgers und natürlich der Eigentumssituation bestehen für das Planvorhaben keine Standortalternativen. Mit der Eigentumssituation und der öffentlich-rechtlichen Erschließung ist die Umsetzung des Planvorhabens sichergestellt.
Für die Gemeinde Aarbergen ist kein weitergehender Erschließungs- oder sonstiger Kostenaufwand gegeben.

Schutzgebiete

Natura-2000-Flächen, Naturschutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzflächen sind ebenso nicht berührt wie Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

Mit der hier geplanten baulichen Inanspruchnahme einer seit Langem bereits genutzten Teilfläche der rechtskräftig überplanten Gesamtfläche „Untig Mühl" entspricht der vorliegende Bebauungsplan (1. Änderung) in idealer Weise den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Vorgaben.

Verfahren

In der gegebenen Lagesituation (s.o.), unter Berücksichtigung der vormaligen jahrzehntelangen Flächennutzung und der bauplanungsrechtlichen Situation sowie der Umgebungsbebauung ist das kleinflächige Plangebiet zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Kettenbach und damit dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:
Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13 a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen", „Nachverdichtung" oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung" erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich" verhindert wird/ werden kann.
In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung die Voraussetzung für eine sinnvolle Um- bzw. Nachnutzung (gemäß der Zielsetzung des Eigentümers) unter Nutzung der vorhandener und verfügbarer Flächenreserven und insofern einer Nachverdichtung der Siedlungsstruktur geschaffen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes realisierbare Gesamtgrundfläche liegt sehr deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m²; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Der Bebauungsplan steht insgesamt in Übereinstimmungen mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigen Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 18.11. - 21.12.2021 durchgeführt; zeitgleich erfolgte die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen TÖB nach § 13 (2) 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

3. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung, Festsetzungen

Wie ausgeführt steht die konkretisierende Festsetzung des (bislang) rechtskräftigen Bebauungsplanes aus 2018 zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. 1 (5), (6) und (9) BauNVO dem konkret beabsichtigten Vorhaben entgegen.
Vorgesehen ist die Errichtung einer Kfz-Waschanlage mit Einzelboxen für die Außen- und Innenreinigung sowie einer befahrbaren Waschanlage mit den notwendigen Nebennutzungen.

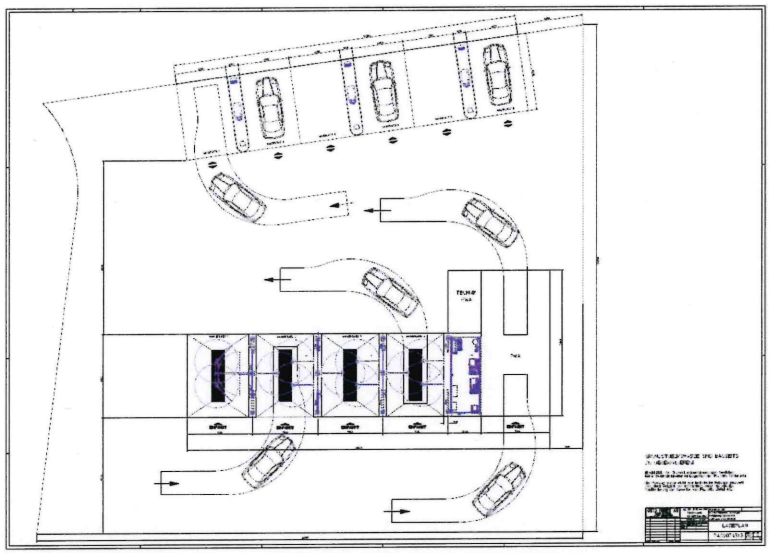

Abb.: Skizze / Lageplan (Wash Systems, Otto Christ AB, Memmingen), ohne Maßstab

Abweichend von der Festsetzung 2.1.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung die Festsetzung zur ***Art der baulichen Nutzung*** nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen des § 1 BauNVO zur weitgehenden Konkretisierung der zulässigen bzw. unzulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen wie folgt neu gefasst:

> *Unzulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art*
> *Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.*
> *Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landmaschinenhandel, Kraftfahrzeug-, Autoteile-, Reifen- und Zubehörhandel, Baustoff- und Brennstoffmärkte und Kioske.*
> *Darüber hinaus gilt § 8 BauNVO.*

Während Vergnügungsstätten jeglicher Art, als mit den gemeindlichen Zielsetzungen unvereinbar, ausgeschlossen werden und der Einzelhandelsausschluss im Gewerbegebiet (gemäß der regionalplanerischen Zielsetzung) grundsätzlich weiter gilt, greifen im Hinblick auf die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen die Bestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Das vorstehend beschriebene Vorhaben ist (hier) demnach zulässig.

Die Festsetzungen zum ***Maß der baulichen Nutzung*** bleiben mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen mit OKmax. = 9,5 m gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert.
Aufgrund der geringen Flächengröße und der damit notwendiger Weise einhergehenden hohen Ausnutzung erfolgt auf der Grundlage des § 19 (3) BauNVO die ergänzende Festsetzung, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit Zufahrten sowie Nebenanlagen bis GRZ = 0,9 und (unter dem Vorgehalt einer wasserdurchlässigen Befestigung) auch darüber zulässig ist.

Es gilt nach wie vor eine ***offene Bauweise***.
Die Festsetzung einer jeweiligen ***Baugrenze*** im Westen und im Osten des Grundstückes bleibt mit einem jeweiligen Abstand von 3 m zur Parzellengrenze bleibt ebenfalls unverändert. Im Norden schließt die Baugrenze an die des rechtskräftigen Bebauungsplanes an, im Süden wird die Baugrenze bis an die südliche Parzellengrenze des Flst. 163/2 geführt, um ein eventuelle Grenzbebauung aus planungsrechtlicher Sicht nicht auszuschließen. Auf die Beachtlichkeit bauordnungsrechtlicher Bestimmungen wird hingewiesen.

Um der Bebauungsplan-Änderung die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB zu verleihen, wird mit der Festsetzung ***„Straßenverkehrsfläche"*** ein Abschnitt der kommunalen Straße „Untig Mühl" in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Darüber hinaus sind/ waren keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die die Verankerung weitergehender Festsetzungen im Bebauungsplan begründen würden.
Alle sonstigen, im Zuge der vorliegen 1. Änderung nicht veränderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert und in vollem Umfang fort!

Hinweise:

Auf die eigenverbindlichen Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen:
Nach (§ 55 (2) WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Gem. § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auf die besonderen Anforderungen im Zusammenhang mit dem angedachten Vorhaben nach dem aktuellen Stand der Technik (Abscheideranlagen etc.) wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung sind zudem die im Bebauungsplan angeführten Hinweise auf die gemeindliche Stellplatzsatzung, die Bestimmungen des hessischen Denkmalschutzgesetzes und die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz umfassend zu beachten.

4. Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

4.1 Umweltbelange

Nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umwelt schutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.
Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - ***wie im vorliegenden Fall*** - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben. Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich formal durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer

Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.
Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der seit Jahrzehnten bestehenden Flächenverdichtung und -nutzung (vormals Busparkplatz), der in jüngster Vergangenheit erfolgten Erschließung und der weitgehenden Umsetzung der Inhalte und Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untig Mühl" sind weitergehende Untersuchungen und Ausführungen zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes verzichtbar. Mit der Bebauungsplan-Änderungen sind keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen verbunden !

Die Flächen stellt sich nahezu ausnahmslos als befestigte Schotterfläche mit lediglich wenigen Ruderalpflanzen dar. Mit der unveränderten Abstandswahrung zu den uferbegleitenden Gehölzen zur Aar im Westen sind biotop- und artenschutzrechtliche Belange nicht weiter berührt.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit einer artenschutzrechtlichen Bestandsaufnahme und -prüfung.
Im Hinblick auf Bodenschutzbelange muss auf die langjährig bestehende anthropogene Überprägung und Verdichtung hingewiesen werden.

Foto: Blick in Richtung Südwest (© Planungsgruppe Seifert, 10/2021)

Foto: Blick in Richtung Norden (© Planungsgruppe Seifert, 10/2021)

Auf die Ausführungen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan (2018) wird ergänzend hingewiesen.

4.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung

Die Grundstücksfläche im Bereich der hier in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplanes ist über die neu erstellte kommunale Straße „Untig Mühl" (einschließlich der Leitungen der technischen Infrastruktur) hinsichtlich der Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen .
Die Wasserversorgung kann über das Ortsnetz erfolgen.
Auf ein höchstmögliches Niveau zur Verwendung von „Grauwasser" (Wasserrecycling, Wasserrückgewinnung) bzw. einer Minimierung des Trinkwasserbedarfs ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung bzw. der Betriebsgenehmigung besonders zu achten; dies ist insbesondere auch möglich, da die Gemeinde eigenständig für die Trinkwasserversorgung zuständig ist.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Bodenversiegelung, Grundwassersicherung

Im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Realisierung der Bebauungsplaninhalte einhergehende Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate von besonderer Bedeutung.

Um den Wasserhaushalt zu schonen wird zudem auch auf die verbindlichen Bestimmungen des § 55 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes soll insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
Inwieweit diese Maßgaben im Rahmen der beabsichtigten Errichtung einer PKW-Waschanlage umgesetzt werden können, ist im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und darzulegen:
Ein Eintrag von Waschsuspensionen und -wässern in den Untergrund/ den Boden durch Versickerung ist auszuschließen !

Gewässer, Überschwemmungsgebiet

Oberirdische Gewässer und Überschwemmungsgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und die Festsetzung der überbaubaren Fläche/ Baugrenze im Westen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollständig unverändert.
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt (Schreiben vom 15.12.2021) wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungslinie der Aar und Überschwemmungslinie des Aubaches) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (!) nachrichtlich zur Darstellung gebracht; zudem wird der nachfolgende Hinweis im Bebauungsplan ergänzend angeführt:

Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben v. 15.12.2021:
„Durch die Errichtung einer Autowaschanlage in unmittelbarer Nähe zu den Oberflächengewässer Aar und Aubach ist im weiteren Verfahren darauf zu achten, dass Einträge von Waschsuspensionen und -wässern in das Gewässer durch geeignete Maßnahmen unbedingt zu vermeiden sind.
Dies gilt sowohl für den Waschplatz als auch den Nebenanlagen. Zuständige Behörde ist die untere Wasserbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises".

Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist über die am Nordrand befindliche Rückhalteinrichtung der Ortskanalisation (Hauptsammler) zu- und weiter zur Kläranlage in Rückershausen abzuführen.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser verweist der Bebauungsplan explizit auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (WHG), s.o..
Auf die besonderen Erfordernisse im funktionalen Zusammenhang mit der Errichtung einer Autowaschanlage wurde bereits hingewiesen.

4.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Der Bereich ist durch vormals sowie die aktuell bestehende Nutzung und Befestigung sowie die baurechtliche Situation seit Langem deutlich anthropogen überprägt.
Im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wird dennoch auf die Leitfäden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" (Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung" (Hessen, HMULV, Fassung 2011) und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" (Arbeitshilfe, Wiesbaden, 2018, ergänzt 2019), die Hilfestellung bezüglich der Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung bieten, hingewiesen.
Eine Anführung von verschiedenen Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz, die als grundsätzliche Hinweise für die Planungsebene der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung und insbesondere im Zuge der konkreten Ausführung der Baumaßnahmen vom Bauherrn/ Vorhabenträger zu beachten sind, ist hier – insbesondere unter Berücksichtigung der Bestandsituation (s. Fotos auf Seiten 11/12) und dem in Rede stehenden Vorhaben – nicht sinnvoll und verzichtbar.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde Aarbergen nicht bekannt.
Im Zuge der Erstellung eines Bodengutachtens im Jahr 2016[1] sind keine kritischen Bodenbelastungen festgestellt worden, ein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nicht.

4.4. Immissionsschutz

Gemäß den Prämissen des Baugesetzbuches sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) BauGB) insbesondere zu berücksichtigen.

[1] **Ingenieurbüro W. Kramm GmbH, 59519 Möhnesee, 07.06.2016:** ***Erkundung potenzieller Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück „Untig Mühl" in 65322 Aarbergen***

Angesichts des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der Lagesituation und der Umgebungsnutzung sind Belange des Immissionsschutzes erkennbar nicht betroffen.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

5 Bodenordnung

Die in Rede stehenden Flächen stehen im Eigentum des/ der Vorhabenträger.
Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz

	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m²]
Gewerbegebiet	1.267,6	231,3	1.498,9
Straßenverkehrsfläche			248,1
GESAMT GELTUNGSBEREICH			1.747

(überschlägige Flächenermittlung (m²) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung des Entwurfes (11/ 2021), M = 1:500)

Im Ergebnis der Abwägung der vorgelegten Stellungnahmen durch die Gemeindevertretung werden im Bebauungsplan eine Bemaßung sowie ein Hinweis ergänzt, dass Einträge von Waschsuspensionen und -wässern in die benachbarten Gewässer sowie in den Untergrund/ den Boden unbedingt zu vermeiden sind.
Die Grenze des Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungslinie der Aar und Überschwemmungsgebiet des Aubaches) werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (!) nachrichtlich zur Darstellung gebracht.
Die planinhaltlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben vollständig unverändert !

Nach Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB kann der Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und alsdann zur Rechtskraft gebracht werden.

Aarbergen, im Okt./ Nov. 2021
und Januar 2022

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
Regional-, Stadt- und Landschaftsplanung
Breiter Weg 114 * 35440 Linden * T 06403 950330 * F 06403 950330

aufgestellt:
(im Auftrag)

Rudolf
Bürgermeister

aufgestellt:
Gemeinde Aarbergen

Gemeinde Aarbergen Rheingau-Taunus-Kreis 5