



Bauleitplanung der Gemeinde Brechen

Ortsteil Niederbrechen

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brückenmühle“

Satzung 12/2017

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Änderung zum Entwurf	5
1.5	Änderung zum Entwurf 2. Offenlage	5
1.6	Übergeordnete Planungen.....	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	7
2.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)	10
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	11
3.4	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO).....	12
3.5	Wasserrechtliche Empfehlungen und Hinweise (HWG).....	13
4	Landschaftspflege und Naturschutz	13
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.2	Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB	15
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete.....	15
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
5.1	Überschwemmungsgebiet	16
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	16
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
5.4	Abwasserbeseitigung	19
5.5	Abflussregelung	20
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	21
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	22
6.1	Straßen und Feldwege	22
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	24
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr, Fuß- und Radwege	24
6.4	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	25
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	25
6.6	Brandschutz.....	26
7	Flächenbilanz	26

8 Denkmalschutz..... 27

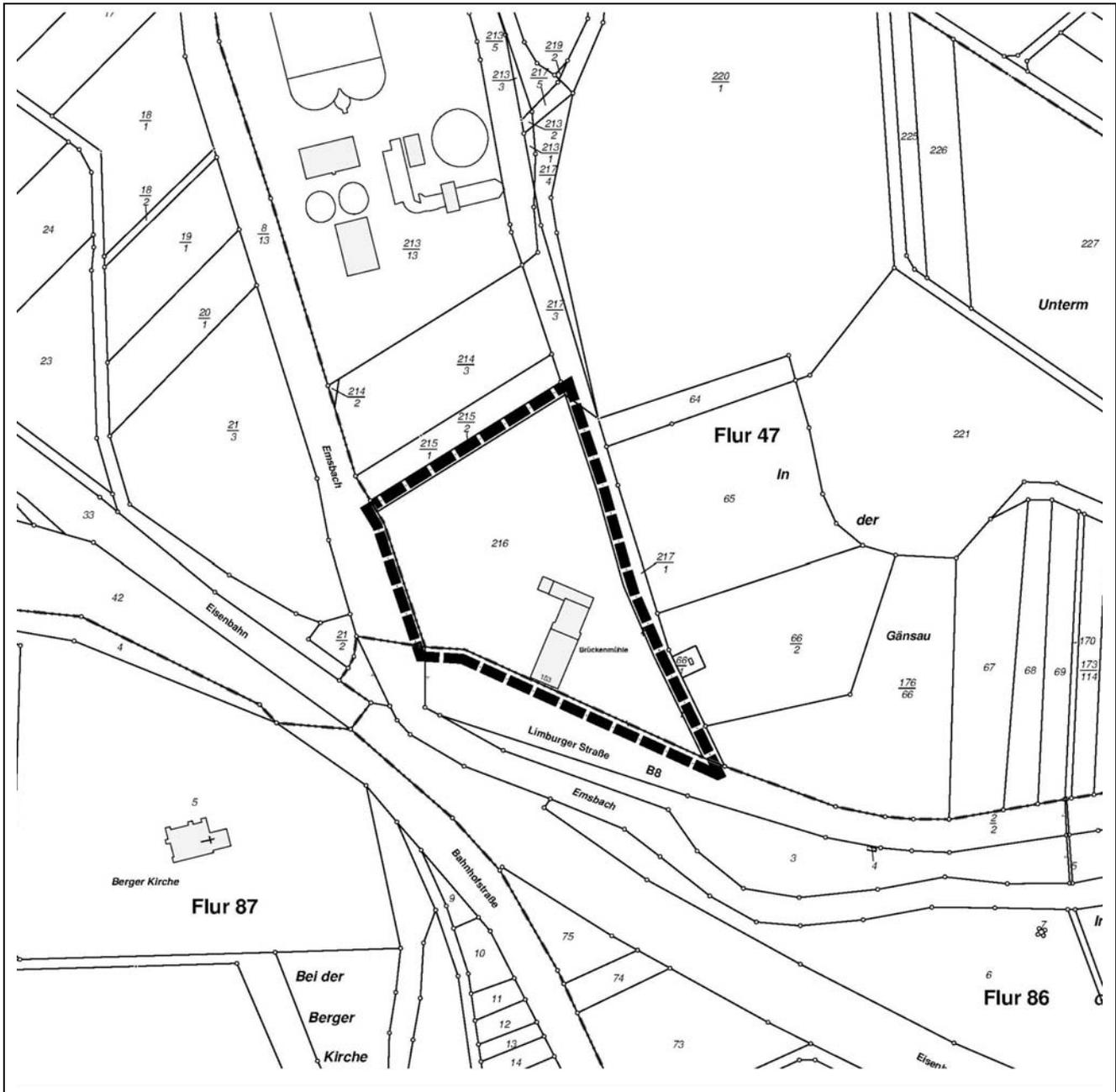
9 Bodenordnung..... 27

10 Bergrecht, Altlasten, Landwirtschaft, Forst 27

11 Immissionsschutz 28

12 Kosten 28

Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes, Karte ist genordet, ohne Maßstab



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brechen hat am 15.07.2015 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brückenmühle“ im Ortsteil Niederbrechen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Erfassung, bauplanungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Neuordnung der vorhandenen baulichen Anlagen der Brückenmühle, der Zufahrtsregelung sowie die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Errichtung eines Veranstaltungszeltes (u.a. für Hochzeiten) und Parkplätze. Zur Ausweisung soll ein Sondergebiet Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt i.S.d. § 11 Abs.2 BauNVO gelangen, um die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erfassen und zu sichern. Die Nutzung wird über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert festgesetzt (siehe auch Kapitel 2.1).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als lw. Nutzfläche dargestellt. Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB derzeit nicht aus dem FNP entwickelt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde für diesen Teilbereich geändert und eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dargestellt.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:	15.07.2015 Bekanntmachung 29.09.2015*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:	02.10.2015 – 23.10.2015 Bekanntmachung 29.09.2015*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB:	Anschreiben 29.09.2015 Frist 23.10.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:	07.04.2016 – 09.05.2016 Bekanntmachung 30.03.2016*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben 04.04.2016
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 (2) BauGB	Anschreiben 10.05.2017 Frist analog § 4a i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 (2) BauGB	15.05.2017 – 16.06.2017 Bekanntmachung *

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB:	01.12.2017
--	------------

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Brechen in der Nassauischen Neuen Presse.

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren mit mind. 2 Verfahrensschritte durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe	0,63 ha
Lage	Das Plangebiet liegt abgesetzt von Ortslage im Außenbereich westlich des Ortsteils Niederbrechen
Flur	Flurstück 216 in der Flur 47 (Gemarkung Niederbrechen)
Exposition	Das Plangebiet ist weitestgehend eben.
Nutzung	Vielschnittrasen, Grünland, Veranstaltungszelt, Hausgarten und Gehölze, Zufahrtsweg
Geplante Ausweisung	Sondergebiet Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt (§ 11 Abs.2 BauNVO), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Grünflächen Zweckbestimmung Schotterrasen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

1.4 Änderung zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende wesentliche Änderungen in der Planung vorgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um die bestehende Erschließungsstraße mit Anbindung an die Limburger Straße (B8)
2. Deutliche Rücknahme von Baugrenzen im Sondergebiet und Differenzierung in Sondergebiet 1 (Bestandsüberplanung) und 2 (temporäre Nutzung).
3. Teilweise Rücknahme von Baurecht auf Zeit innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße,
4. Ausweisung von weiteren Stellplätzen im Norden des Plangebietes,
5. Ausweisung von weiteren Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenfläche im Bereich des Sondergebietes 2,
6. konkrete Festsetzung des Veranstaltungs- und Kulturzelt (SO 2).

1.5 Änderung zum Entwurf 2.Offenlage

Zum Entwurf 2.Offenlage wurden folgende wesentliche Änderungen in der Planung vorgenommen:

1. Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Flurstück 216.

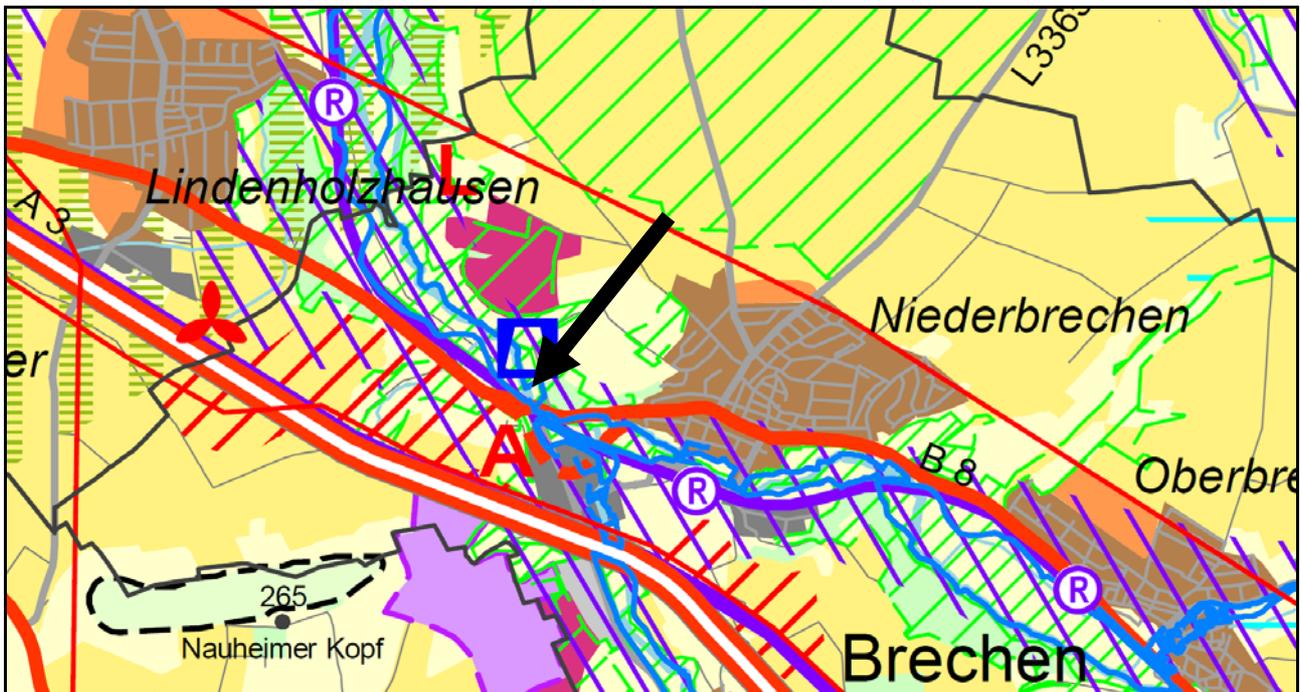
2. Redaktionelle Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes gemäß den Beschlussempfehlungen zur erneuten Offenlage (Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2016).

1.6 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Forstwirtschaft (6.4-1), Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) dargestellt. Aufgrund der bestehenden Nutzung, der Größe des Gebietes und der geplanten Ausweisung kann von einem Zielabweichungsverfahren abgesehen werden, zumal die Errichtung des Veranstaltungszeltes gegenüber dem heutigen Bestand deutlich untergeordnet und somit nicht raumbedeutsam ist. Eine Ausnahmegenehmigung für die bestehende und geplante Nutzung im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill wird angestrebt und parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als lw. Nutzfläche dargestellt. Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB derzeit nicht aus dem FNP entwickelt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde für diesen Teilbereich geändert und eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dargestellt.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und des Bestandes einen besonderen Charakter auf. Die Brückenmühle beherbergt ein Café, das an den Wochenenden geöffnet ist als Ausflugslokal. Zusätzlich veranstaltet das Café Hochzeiten und andere Events in einem zu diesem Zweck angeschafften Zirkuszelt. Die Kombination aus Veranstaltungsort und Ausflugslokal ist mittlerweile für die Region eine touristische Attraktion und nimmt eine Bedeutung für die Naherholung ein. Die Erfassung des Bestandes und die Ausweisung eines Standortes für das Zirkuszelt erfolgt nun in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um den Standort langfristig zu sichern, die weitere Nutzung städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt eine entsprechend differenzierte Ausweisung von Flächen innerhalb des Plangebiets zu.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum einen an den Bestand angepasst, zum anderen an künftige planungsrechtliche Rahmenbedingungen (Abstufung der *Limburger Straße* von einer Bundesstraße zu einer Gemeindestraße). Insgesamt wird die Ausweisung von Art und Maß der baulichen Nutzung aufgrund der Lage im Außenbereich und der Vorbeugung der Entstehung einer Splittersiedlung sehr restriktiv vorgenommen.

Die Ausweisung von Flächen wird erschwert durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets des Emsbachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets sind gemäß § 78 WHG u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sowie das Erhöhen der Erdoberfläche untersagt. Aufgrund dessen werden innerhalb des Überschwemmungsgebiets keine Baugebiete, sondern lediglich Stellplätze ausgewiesen, die wasserdurchlässig zu befestigen sind, sowie das Sondergebiet 2, in dem lediglich das Veranstaltungs- und Kulturzelt (Zirkuszelt) zulässig ist, da hierfür keine Fundamente und somit baulichen Anlagen (Versiegelung) erforderlich sind. Weiterhin werden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausgewiesen, die den Retentionsraum des Überschwemmungsgebietes nicht beeinflussen und Biotopstrukturen innerhalb des Auenbereichs bzw. des Landschaftsschutzgebietes sichern, aufwerten und entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird nach Rücksprache mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde für nicht zielführend bewertet. Eine Ausnahmegenehmigung für die bestehende und geplante Nutzung im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill wurde angestrebt und liegt vor (Schreiben der UNB vom 21.06.2016, Az. 30.73-160456), so dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes bestehen bleibt und das Schutzziel des Auenverbundes durch die Erfassung des Bestandes und nur geringfügig darüber hinaus reichender Nutzungsmöglichkeiten in Verbindung mit einer deutlichen Aufwertung des Auenbereiches gesichert werden kann.

Das Plangebiet ist bereits über eine ausgebaute Wegeparzelle an die Bundesstraße B 8 angebunden. Die B 8 soll künftig zur Gemeindestraße herabgestuft werden. Somit würde dann die 20 m breite Bauverbotszone entfallen und weitere Stellplätze könnten im SO 1 künftig verwirklicht werden (Baurecht auf Zeit). Weiterhin ist eine Verlegung der jetzigen B 8 im Zuge der Beseitigung des Bahnübergangs geplant. Eine abschließende zu berücksichtigende Trassenführung liegt für das Bauleitplanverfahren noch nicht vor, die angedachte Variante (20.12.2012) ist aber dargestellt und wird den Unterlagen beigelegt. Im Rahmen der Planfeststellung werden noch verschiedene Trassenführungen diskutiert. Die Verlegung des Bahnübergangs betrifft den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Planstand daher noch nicht direkt. Die Erschließung des Plange-

biets ist also nach wie vor gesichert.

In einer ersten Bewertung ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Sondergebiets nicht zu rechnen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt Feierlichkeiten stattfinden, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht gravierend ändern wird. Bei bestimmten Veranstaltungen werden die Gäste auch durch einen Shuttleservice zum Ausflugslokal gebracht. Allerdings sind in der Vergangenheit im Bereich der Zufahrtswege Verkehrsbeeinträchtigungen aufgetreten (parkierende Pkws und LKW-Verkehr zum Kieswerk), so dass die jetzige Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Konflikt lösen kann. Die Gäste sollen künftig direkt auf das Gelände geleitet und die Zufahrtswege mit einem Parkverbot beschildert werden. Im Bereich der Einmündung zur Bundesstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen bekannt.

Die bereits ausgebaute Wegeparzelle wurde zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommen, um zu dokumentieren, dass die Erschließung des Baugebiets gesichert ist. Die Straße wurde so konstruiert, dass der Schleppkurvennachweis für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW erbracht wurde. Die Verkehrsfläche wurde bis zur Einfahrt des Parkplatzes des Cafés als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Anschluss wurde sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen, um zu verdeutlichen, dass Besucher des Cafés den Weg lediglich bis zum Parkplatz nutzen. Die Aufnahme der Wegeparzelle in den Bebauungsplan ist nun zum Entwurf 2. Offenlage geändert worden, da die Erschließung des Cafés über eine Baulast gesichert und nachgewiesen werden kann. Hierzu gibt es eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträger. Auch Hessen Mobil hat die gesicherte Erschließung des Cafés Blütenzeit und der geplanten Erweiterung bestätigt, siehe auch Kapitel 6.

Der weitere Weg wird lediglich durch Mitarbeiter der Kläranlage, Landwirte und Nutzer des Kieswerks Kremer genutzt und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Hierfür bestehen spezielle Verträge zwischen dem Betreiber des Kieswerkes, der Gemeinde und Hessen Mobil.

2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (Familie Steinebach, Café Blütenzeit), siehe Abbildung 4. Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage und des Bestandes einen besonderen Charakter auf. Die Brückenmühle beherbergt ein Café, das an den Wochenenden als Ausflugslokal geöffnet ist. Zusätzlich werden Hochzeiten und Geburtstagsfeierlichkeiten am Wochenende in einem Veranstaltungszelt durchgeführt.

Die Besucher erreichen das Café bzw. das Veranstaltungszelt über die vorhandene Erschließungsstraße und werden dann auf das eigentliche Gelände auf die im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze im Norden des Plangebietes geleitet. Die Stellplätze (rd. 42 Stücke) sollen mit Schotterstraßen befestigt werden, so dass sie ganzjährig genutzt werden können. Von den Parkplätzen aus kann das Café bzw. der Veranstaltungsort von Norden her fußläufig erreicht werden. Fahrradtouristen können auf dem Fuß-/Radweg entlang der Bundesstraße bzw. ebenfalls über den Erschließungsweg das Café erreichen.

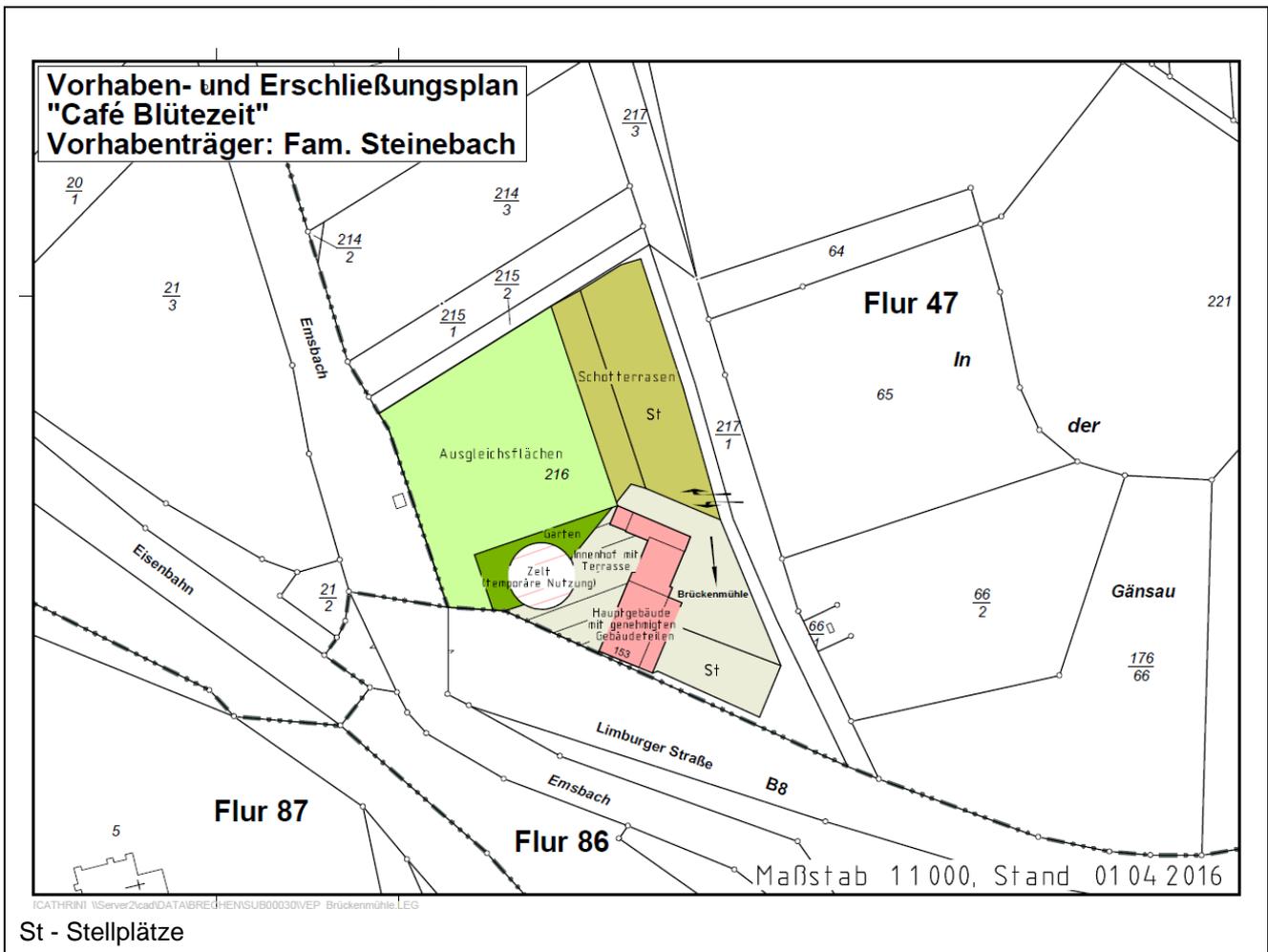
Das Café selbst und die Nebenanlagen (Terrasse) werden in Verbindung mit der genauen Festsetzung und Platzierung des Veranstaltungszeltes restriktiv im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, so dass gegenüber dem heutigen genehmigten Bestand nur kleinere Erweiterungen im Norden des Gebäudes möglich sind.

3 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brückenmühle“ getroffen wurden, erläutert und begründet.

Abb. 4 Vorhaben und Erschließungsplan



3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Ausweisung eines Sondergebietes (Ifd. Nr.1 und 2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ausflugslokal/Veranstaltungs- und Kulturzelt (1.2.1.1).

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO gilt für die Sondergebiete 1 und 2:

Es sind folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Ausflugslokal (SO1),
- Veranstaltungs- und Kulturzelt (SO 2) ,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter (SO 1),
- Gebäude für Sanitäranlagen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche), Lager- und Abstellräume (SO 1),
- Nebenanlagen (wie Terrassen, Freisitze, Garagen, etc.) (SO1).

Bei der Errichtung des Veranstaltungs- und Kulturzeltes innerhalb des SO 2 handelt es sich um eine temporäre Nutzung. Das Zelt wird lediglich über die Sommermonate hinweg errichtet, um Veranstaltungen im Freien ausrichten zu können. Während der Wintermonate wird das Zelt mitsamt der Unterkonstruktion aus Holz abgebaut und der Garten somit in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Aus diesem Grund ist auch eine Versiegelung im Bereich des SO 2 nicht zulässig.

Die Darstellung der Flächen der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet) erfolgen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt (1.2.2.1, 1.2.2.2 und 1.2.2.3). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Sondergebiet mit der Ifd. Nr.1 wird eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,4 bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für den Bereich des SO2 wird aufgrund der Nutzung durch das Veranstaltungs- und Kulturzelt lediglich eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Der Standort des Zeltes wurde exakt abgegrenzt und die Festsetzung lässt keinen Spielraum in Lage oder Ausnutzung aufgrund der Lage des Standortes im Überschwemmungsgebiet zu. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen werden somit im Bestand erfasst, so auch innerhalb der Bauverbotszone zur Bundesstraße östlich und westlich des Hauptgebäudes der genehmigte Balkon und die Terrasse. Weiterhin werden nur kleinflächige Erweiterungsmöglichkeiten (außerhalb der Bauverbotszone und des Überschwemmungsgebiets bzw. die Errichtung eines Veranstaltungszeltes durch die Grundflächenzahl vorbereitet, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für diesen Bereich (angrenzend zum Außenbereich) nur teilweise ausgeschöpft wird.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im SO 1 um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die Kappungsgrenze liegt jedoch bei einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO). Ausnahmen wurden nicht textlich festgesetzt oder zugelassen.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Aufgrund der Lage der Gebäude im Außenbereich und der bestehenden Eingrünung besteht kein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf zusätzliche Festsetzungen einer First- oder Traufhöhe in die Planung mit aufzunehmen.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (2.3.1) zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Stellplatzzufahrten und Gehwegen in wasserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich zu minimieren und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zugestalten. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes gilt es die Stellplätze und Zufahrten mit Schotterrasen zu befestigen, eine Versiegelung ist hier nicht zulässig.

Festsetzung (2.3.2) Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

Festsetzung (2.3.3) Entwicklungsziel: Entfernen von standortfremden Gehölzen

Maßnahmen: Auf der Fläche sind innerhalb von 5 Jahren die standortfremden Gehölze und Bäume durch einheimische standortgerechte Gehölze und Bäume zu ersetzen.

Festsetzung (2.3.4) Entwicklungsziel: Naturnaher Ufersaum

Maßnahmen: Die Fläche ist weitgehend der Sukzession zu überlassen.

3.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine möglichst ortstypische und in das Landschaftsbild integrierte Bebauung ermöglichen sollen. Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen zu Werbeanlagen, Stellplätzen und Einfriedungen.

Einzelstehende Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen, um das im Außenbereich gelegene Plangebiet in die Landschaft zu integrieren.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Es dürfen nur Dauerleuchten mit geringer Abstrahlung von ultraviolettem Licht sowie geringer Oberflächentemperatur verwendet werden. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Gestaltungssatzung muss gebietsspezifische gestalterische Absichten verfolgen, die dem von der Gestaltungssatzung erfassten Gebiet ein besonderes Gepräge geben sollen, d.h. es muss ein Gestaltungskonzept bestehen.

Eine für alle Gebiete (Ortsteile) gleichermaßen verfolgte Gestaltungsziele dürfen mit der Satzung nicht verfolgt werden, d.h. das eine pauschale Zielsetzung, wie das Zurückdrängen von Werbung im Gemeindegebiet oder das Ziel der unterschiedslosen Erhaltung des gesamten vorhandenen Straßen- und Ortsbilds oder der Uniformität neuer Baugebiete unzulässig ist. Die unter der Textlichen Festsetzung 3.1.1 festgesetzten gestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen resultieren primär aus der besonderen Lage des Gebäudes bzw. der Nutzung i.V.m. der Bundesstraße und der historischen Bausubstanz der Brückenmühle. Somit werden durch diese Festsetzungen gebietsspezifische gestalterische Absichten verfolgt.

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplatzzu- und -umfahrten außerhalb des Überschwemmungsgebietes werden hiervon nicht erfasst.

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitter), Drahtgeflecht jeweils auf einer Länge von 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass bei einer Einzäunung des Geländes diese landschaftsgerecht vorgenommen werden kann und somit das im Außenbereich gelegene Planvorhaben mittels der begrüneten Einfriedung in die Landschaft integriert wird.

Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Auenbereich bzw. teilweise im Überschwemmungsgebiet ist aus naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Gründen die Einhaltung eines Flurabstandes von rund 15 cm zu beachten. Dieser Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben und deshalb entsprechende Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Gegenüber den bestehenden Einfriedungen werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine weiteren Einfriedungen vorgesehen, die bestehenden Einfriedungen sind auf den Flurabstand hin zu überprüfen und gegebenenfalls zurück zu bauen.

3.5 Wasserrechtliche Empfehlungen und Hinweise (HWG)

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Hinweis 4.1). Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann z.B. einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zugeführt und/oder in einen Vorfluter geleitet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Vorgaben des HWG, WHG und HBO zu beachten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

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.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) festgesetzt. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage zur Entwurfsbegründung beigefügten Umweltbericht verwiesen. Hier wird eine Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe vorgenommen.

4.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf eine konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den Ausweisungen des Sondergebietes und der Erweiterung des Straßenraumes verzichtet. Die Erschließungsstraße bzw. der Ausbau des landwirtschaftlichen Weges ist über einen Pachtvertrag zwischen dem Kieswerk und der Gemeinde geregelt, so dass auch im Zuge der Anbindung des Erschließungsweges an die Bundesstraße keine Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden. Für die möglichen Eingriffe innerhalb des Sondergebietes sind die Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle 216 vorgesehen (Investor). Die Zuordnung des Ausgleichs erfolgt somit automatisch innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, um Doppelungen zu vermeiden.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Brechen und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf/Entwurf 2.Offenlage) keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor. Die im Plangebiet möglichen vorkommenden geschützten Tierarten werden im Umweltbericht aufgenommen und einer entsprechenden Bewertung bzgl. der Beeinträchtigung unterzogen. Auch hier liegen derzeit keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Auch hierzu werden in der Umweltprüfung Ausführungen getätigt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird nach Rücksprache mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde für nicht zielführend bewertet. Eine Ausnahmegenehmigung für die bestehende und geplante Nutzung im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill wird daher angestrebt und ist bereits beantragt und liegt vor (Schreiben der UNB vom 21.06.2016, Az. 30.73-160456), so dass die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes bestehen bleibt und das Schutzziel des Auenverbundes durch die Erfassung des Bestandes und nur geringfügig darüber hinaus reichender Nutzungsmöglichkeiten (Zelt und Stellplätze) in Verbindung mit einer deutlichen Aufwertung des Auenbereiches durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden kann.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Emsbaches. Dieses ist in der Plankarte verzeichnet. Den entsprechend geltenden Ge- und Verboten wird bei der Planung Rechnung getragen. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde ist die Befestigung der Stellplätze im Überschwemmungsgebiet nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, eine Versiegelung und somit eine Inanspruchnahme von Retentionsraum erfolgte somit nicht. Die In-Aussicht-Stellung der Genehmigung für die Inanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes für die Herstellung der Stellplätze wurde durch die Untere Wasserbehörde am 8.12.2016 gegenüber dem Ingenieurbüro, das für den Bauantrag verantwortlich ist, ausgesprochen.

Bei der Errichtung des Veranstaltungs- und Kulturzeltes innerhalb des SO 2 handelt es sich um eine temporäre Nutzung. Das Zelt wird lediglich über die Sommermonate hinweg errichtet, um Veranstaltungen im Freien ausrichten zu können. Während der Wintermonate wird das Zelt mitsamt der Unterkonstruktion aus Holz (Holzbretter/-böden) abgebaut und der Garten somit in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Aus diesem Grund ist auch eine Versiegelung im Bereich des SO 2 nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Gießen Dez. 41.2, Kreis Ausschuss Limburg-Weilburg, Amt für den ländlichen Raum
Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt tlw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für den Emsbach. Gegen die Errichtung der Stellplätze am Rande des Überschwemmungsgebietes bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Hinsichtlich des Veranstaltungs- und Kulturzeltes (Zirkuszelt) im Überschwemmungsgebiet, das gemäß Angaben des Planers jeweils für ca. 6 Monate eines jeden Jahres aufgestellt werden soll, bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.

Sofern hier auch eine baurechtliche Genehmigung erforderlich wird, kann die wasserrechtliche Genehmigung auch in das baurechtliche Genehmigungsverfahren integriert werden.

Eine Räumung der Fläche muss zu Beginn der Zeiten, in denen vermehrt mit Hochwasser zu rechnen ist (ab 31. Oktober eines jeden Jahres) erfolgt sein.

Sofern hier auch eine baurechtliche Genehmigung erforderlich wird, kann die wasserrechtliche Genehmigung auch in das baurechtliche Genehmigungsverfahren integriert werden.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Der Bedarf wird sich zum derzeitigen Bestand nicht wesentlich erhöhen.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde Brechen geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Im Rahmen des Bauantrages und im Durchführungsvertrag erfolgen hierzu weitere Regelungen.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. beim Bauantrag.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung 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 verriebseln 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 (siehe Hinweise auf der Plankarte unter 4.1).

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Punkt 2.3.1 wird festgesetzt, dass Hoffflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten 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.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden. Angrenzend befindet sich der Emsbach, der durch die Planung nicht tangiert wird.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt. Angrenzend wird der Emsbach dargestellt, der durch die Planung nicht tangiert wird.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden. Der zum Emsbach erforderliche Gewässerrandstreifen ist über die zeichnerische Festsetzung 1.2.8.1.2 sowie über die textliche Festsetzung 2.3.4 gesichert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Oberirdische Gewässer

An das Planungsgebiet grenzt unmittelbar der Emsbach (Gewässer II. Ordnung) an. Der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen (10m landseits der Böschungsoberkante des Gewässers) wird in der Planung mit dem Entwicklungsziel "Naturnaher Ufersaum" berücksichtigt. Durch geeignete Maßnahmen ist dafür Sorge zu tragen, dass der Gewässerrandstreifen auch während der Veranstaltungen im Sinne der gesetzlichen Entwicklungsziele geschützt bleibt. Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft von jedweden baulichen Anlagen, Ablagerungen und nicht standortgerechtem Bewuchs frei zu halten.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B8 gelangen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftige durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Die Gemeinde Brechen geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Abwasserbeseitigung gesichert werden kann. Im Rahmen des Bauantrages und im Durchführungsvertrag erfolgen hierzu weitere Regelungen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht kaum zusätzliches Abwasser. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren. Siehe auch textliche Festsetzung 2.3.1 und 4.1.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle im angeschlossenen und entwässert werden. Im Rahmen des Bauantrages und im Durchführungsvertrag erfolgen hierzu weitere Regelungen.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1 und 4.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1 und 4.1.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Gemeinde anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen des Bauantrages und im Durchführungsvertrag erfolgen hierzu weitere Regelungen.

Kosten und Zeitplan

Hierzu können zum derzeitigen Planungsstand keine Angaben gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Sämtliches im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser ist den an das Planungsgebiet angrenzenden, kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte einer Brauchwassernutzungsanlage (Zisterne) zugeführt und verwertet werden. Das Überlaufwasser der Zisterne bzw. sonstiges, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert oder in den angrenzenden Emsbach eingeleitet werden.

Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Als wasserdurchlässig gelten z.B. Rasengittersteine, Rasenkammersteine, Schotterrassen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

Hochwasserschutz

Keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Bestand.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.3.1 und 4.1.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Entfällt aufgrund des Planziels.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die Gewässerparzelle des Emsbaches mit seinem rechtsseitigen Uferbereich an. In diesem Uferabschnitt befindet sich auf dem Flurstück des Emsbaches der Pegel Emsbach. Durch den Bebauungsplan wird der bestehende erforderliche Pegel und Pegelgebäude nicht beeinträchtigt und ist weiterhin gewährleistet.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich¹ (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Das Plangebiet ist bereits über eine ausgebaute Wegeparzelle an die Bundesstraße B 8 angebunden. Die B 8 soll künftig zur Gemeindestraße herabgestuft werden. Somit würde dann die 20 m breite Bauverbotszone entfallen und die Stellplätze könnten im SO 1 verwirklicht werden (Baurecht auf Zeit). Weiterhin ist eine Verlegung der jetzigen B 8 im Zuge der Beseitigung des Bahnübergangs geplant. Diese Verlegung betrifft den vorliegenden Bebauungsplan zum jetzigen Planstand allerdings nicht direkt. Die Erschließung des Plangebiets ist also nach wie vor gesichert.

In einer ersten Bewertung ist mit einer gravierenden Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Sondergebiets nicht zu rechnen, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt Feierlichkeiten stattfinden, so dass zunächst davon ausgegangen wird, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die vorliegende Planung und dem künftigen Betrieb nicht entscheidend ändern wird. Bei bestimmten Veranstaltungen werden die Gäste auch durch einen Shuttleservice zum Ausflugslokal gebracht. Im Bereich der Zufahrtswege sind in der Vergangenheit Verkehrsbeeinträchtigungen aufgetreten (parkierende Pkws und LKW-Verkehr zum Kieswerk), so dass die jetzige Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Konflikt lösen wird. Im Bereich der Einmündung zur Bundesstraße sind bisher keine Verkehrsbeeinträchtigungen bekannt. Seitens Hessen Mobil wurde mittlerweile gemäß Aktenvermerk vom 30.9.2016 und Schreiben vom 14.10.2016 die äußere verkehrliche Erschließung der Antragsfläche (Brückenmühle) als gesichert angesehen. Ein weiterer Ausbau der Anbindung und Schaffung von Bauplanungsrecht über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Die bereits ausgebaute Wegeparzelle wurde zum Entwurf in den Geltungsbereich aufgenommen, um zu dokumentieren, dass die Erschließung des Baugebiets gesichert ist. Diese Dokumentation ist nun nicht mehr erforderlich, weil die Erschließung des Cafés über eine Baulast gesichert und nachgewiesen werden kann. Da das Vorhaben selbst keine Baumaßnahmen im Straßenbereich nach sich zieht oder diese über die bestehenden Verträge zwischen der Gemeinde und den Nutzern geregelt werden können, besteht kein städtebaulicher Handlungsbedarf den Erschließungsweg mit dem Geltungsbereich aufzunehmen.

Die Straße wurde so konstruiert, dass der Schleppkurvennachweis für den Begegnungsverkehr von PKW und LKW erbracht werden kann. Die heutige Trassenführung ist in der Plankarte dargestellt. Die Verkehrsfläche ist bis zur Einfahrt des Parkplatzes des Cafés als Straße ausgebildet. Im Anschluss ist die Verkehrsfläche als gut ausgebauter landwirtschaftlicher Weg befestigt. Der weitere Weg wird lediglich durch Mitarbeiter der Kläranlage, Landwirte und Nutzer des Kieswerks Kremer genutzt und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Hierzu bestehen einzelne Verträge zwischen den Nutzern und der Gemeinde bzw. Hessen Mobil. Ein Konflikt zwischen den Nutzungen wird auch aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten des Cafés und des Kieswerkes nur sehr bedingt gegeben sein. Die Nutzung des Weiteren landwirtschaftlichen Weges durch das Kieswerk ist durch einen Pachtvertrag mit der Gemeinde geregelt, so dass für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Das Ver-

tragswerk liegt vor, so dass auch entsprechende Hinweise in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen werden können.

Zum Entwurf wird das bisher ausgewiesene Sondergebiet 2 (innerhalb der Bauverbotszone mit der Festsetzung Baurecht auf Zeit (Textliche Festsetzung 2.2) eingeschränkt zurückgenommen und die überbaubare Fläche durch die Darstellung von Stellplätzen ersetzt, die dann analog der bisherigen Festsetzung erst umgesetzt werden können, wenn die Bundesstraße zu einer Gemeindestraße abgestuft werden sollte. Für die Inanspruchnahme der Bauverbotszone für die Aufstellung des Zeltes liegt mittlerweile eine Ausnahme genehmigung gemäß § 9 Abs. 8 Fernstraßengesetz vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gilt entlang des äußeren befestigten Fahrbahnrandes der B 8 in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Hochbauten zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Werbung, Fahrwege, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs (z.B. Lärmschutzwälle) usw.. Eine entsprechende Signatur der Bauverbotszone wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen der Brückenmühle genießen Bestandsschutz.

Die Realisierung des Sondergebietes 2 darf erst erfolgen, wenn die B 8 in diesem Bereich zur Gemeindestraße abgestuft werden sollte und somit die straßenrechtliche Bauverbotszone entfallen würde. Zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist stets meine Zustimmung bzw. Genehmigung erforderlich. Auch die Baubeschränkungszone sollte in dem Bebauungsplan dargestellt werden. Direkte Zufahrten von dem Plangebiet zur B 8 werden nicht zugelassen. Eine entsprechende Signatur wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die ordnungsgemäße Entwässerung der B 8 ist weiterhin zu gewährleisten. Von den befestigten Flächen darf dem Straßengrundstück kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Beabsichtigte eigene Planungen habe ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzubringen. Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 8 gegenüber Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement sind ausgeschlossen.

Stellt sich infolge des künftigen Betriebes der Brückenmühle an der genannten Einmündung oder auf der B8 ein Verkehrsgeschehen ein, das zusätzlich verkehrliche oder baulichen Maßnahmen erfordert, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, hat der Vorhabenträger diese Maßnahmen in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu seinen Lasten durchzuführen.

Es ist wirksam zu gewährleisten, dass Fahrzeuge von Besuchern der Brückenmühle nach dem geplanten Bau der Pkw-Stellplätze nicht mehr im Bereich des Weges 217/1 und der genannten Einmündung in die B8 abgestellt werden. Hier ist in erster Linie die Ordnungsbehörde der Gemeinde gefragt, dies nachhaltig zu kontrollieren!

Sondernutzungserlaubnis

Die Erschließungsstraße (Weg 217/1) zu den Anliegergrundstücken erfüllt die Funktion einer Gemeindestraße. Meiner Bitte, den Weg entsprechend zu widmen, wurde von der Gemeinde nicht entsprochen. Nach den gesetzlichen Vorgaben und dem Grundsatz der Gleichbehandlung sind daher gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnisse aller Anlieger für die Zufahrt zur B8 erforderlich. Zugunsten der Firma Alfred Kremer GmbH (Quarkieswerk/Deponie) besteht eine solche bereits. Die Nutzung des Straßengrundstückes der B8 zur Bewirtung von Gästen der Brückenmühle, zum Abstellen von Fahrzeugen oder zum Aufstellen von Sitzgelegenheiten usw. ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig und muss künftig unterbleiben. Eine Sondernutzungserlaubnis kann hierfür nicht erteilt werden.

Die im Bebauungsplan innerhalb der Bauverbotszone dargestellte Erweiterung des Bestandsgebäudes nach Westen

darf erst erfolgen, nachdem die B8 hier einmal zur Gemeindestraße abgestuft sein wird. Eine Begründung für eine Ausnahme liegt mir nicht vor. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen oder meine Genehmigung zu beantragen.

Quarzkieswerk Albert Kremer GmbH

Über die Wegeparzellen wird der gesamte Kfz-Verkehr zu den Betriebsgrundstücken abgewickelt. Der besteht mit durchschnittlich 30 Kfz-Fahrten arbeitstäglich und in Spitzenzeiten bis zu 60 Kfz-Fahrten arbeitstäglich zu 50% aus Schwerlastverkehr und Lkw bis zu 40t Gesamtgewicht und zu 50% aus Kfz-Verkehr mit Fahrzeugen bis 7,5t, diese aber in der Regel mit Anhängelast. Darüber hinaus werden über die Einmündung zur Bundesstraße 8 und die daran anschließende Wegeparzelle, dem Flurstück 217 der gesamte benötigte Maschinenpark des Kieswerkes bewegt. Das sind u.a. schwere Räum- und Baggergeräte sowie mobile Brecheranlagen oder Gerätschaften mit einem Gesamtgewicht von mehr als 40t.

Südwestlich des Kieswerkes / der Deponie befindet sich kurz hinter dem Fahrbahnrand der B8 außerhalb der Ortsdurchfahrt des Ortsteils Niederbrechen auf dem Grundstück Gemarkung Niederbrechen, Flur 47, Flurstück 216 ein historisches Mühlenhaus, das die ordnungsrechtliche Haus-Nr. „Limburger Straße 153“ trägt. In dem Haus selbst wird aktuell ein Café betrieben.

Die gaststättenrechtlich Nutzung in dem Haus Limburger Straße 153 hat sich in den vergangenen Jahren über den reinen Cafébetrieb hinaus zu einem Veranstaltungsort für Hochzeiten, größere Feierlichkeiten und neudeutsch *Events* entwickelt. Hierzu werden auch Bereiche außerhalb des Hauses genutzt und dazu teilweise Zelte aufgestellt.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung und den oben aufgeführten Ausführungen ist die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen im Sondergebiet außerhalb des Feldweges für die Einrichtung zwingend erforderlich. Im Nordosten und Süden des Sondergebietes werden Stellplätze ausgewiesen (rd. 42 und 20). Die Stellplätze im Süden können erst nach Abstufung der B8 zur Gemeindestraße errichtet werden, da sich diese in der Bauverbotszone befinden (siehe Festsetzung 2.2). Das Parkieren auf den Feldwegen ist somit nicht mehr zulässig und wird durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Brechen verwiesen.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr, Fuß- und Radwege

Das Plangebiet ist nicht an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich ca. in 1 km Entfernung im Bereich der Ortslage Niederbrechen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Deutsche Bahn AG

Die Planung ist unbedingt rechtzeitig mit der Bahn abzustimmen, da die Maßnahme vermutlich nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz erfolgen muss und entsprechende Vorlaufzeiten erfordert.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Für Fußgänger führt ein Gehweg entlang des Plangebietes nördlich der B8 bis zur Ortslage. Der Gehweg wird in 2016 zwischen der Brücke über den Emsbach und der Straßenmündung zum Quarzkieswerk als Fuß- und Radweg ausgebaut. Für den Abschnitt bis Niederbrechen liegt der Bauentwurf vor.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B8 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind entlang der B8 und im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die B8 nicht zulässig.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Für den Ausbau des Fuß und Radweges zwischen Niederbrechen und dem Knotenpunkte B8 / L 3022 wurde das Entfallen von Planfeststellung und Plangenehmigung ausgesprochen. Die Planunterlagen (Ausführungsplanung-Karten) werden den Verfahrensunterlagen beigelegt.

6.4 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort zur Versickerung gebracht. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regelliefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. In Teilbereichen befinden sich Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie die u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/ oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest. PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest. PUB-L, Herrn Braß, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297637).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind. Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Syna GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Erdkabel und Gasleitungen unseres Versorgungsnetzes, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Wir weisen auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Strom- und Gasleitungen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Sollte im Zuge der Maßnahme eine Umlegung, Sicherung oder Vernetzung unserer Versorgungseinrichtungen erforderlich sein, bitte wir Sie uns frühzeitig zu informieren, damit wir entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen können. Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

6.6 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Limburg-Weilburg, Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz

Bei der Planung der Verkehrsfläche –auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg- sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Für das Objekt ist eine Löschwassermenge von 48m³/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120m vom Gebäude entfernt sein.

7 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 aufgestellt, die nachfolgend aufgeführt ist.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6.339 m²
Sondergebiet 1 und 2 insgesamt	2.422 m ²
Ausgleichsflächen und Grünflächen insgesamt	3.917 m ²

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft kann dann dem zum Entwurf als Anlage beigefügten Umweltbericht entnommen werden. Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich ist aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

8 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Bergrecht, Altlasten, Landwirtschaft, Forst

Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der nördlichen Flächen kann beibehalten werden. Durch die Beibehaltung des landwirtschaftlichen Weges im Nordosten des Geltungsbereiches (in Verbindung mit dem Erschließungsweg) kann der nördlich angrenzende Außenbereich und die dort liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch den landwirtschaftlichen Verkehr erreicht werden. Konflikte im Begegnungsverkehr mit Fahrzeugen zur Kläranlage, zum Kieswerk oder zum Café bestehen aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maße und Übernahme des Bestandes nicht.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie / Ingenieurgeologie:

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der vermutlich Sande und Kiese des Emsbachs überdeckt und ggf. organische Lagen enthalten kann. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Rheinischen Schiefergebirges an. Ggf. ist im Plangebiet mit Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung zu rechnen. In der Talau können die Grundwasserstände bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Der Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, zur Hochwasserthematik, etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit um-

weltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei geplanten Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Bei den Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei z.T. erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

Regierungspräsidium Gießen, Obere Forstbehörde

Die Gehölzsukzession östlich des Weges 217/1 kann sich langfristig zu Wald entwickeln und dann kämen die Baugrenzen im Gefahrenbereich zum Liegen.

11 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 Zuordnung des Gebietstypus Sondergebiet zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erkennen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Vorkehrungen gegen Emissionen der B8 gehen zu Lasten der Gemeinde.

12 Kosten

Der Gemeinde Brechen entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Brechen und Linden, 01.11.2017 und 01.12.2017

(BG_Brueckenmuehle_S10.doc)

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf Stadtplaner (AKH / SRL)
 Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie