



Gemeinde Langgöns
Ortsteil Lang-Göns

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Februar 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
2	Förmliches Verfahren.....	3
3	Bebauungs- und Erschließungskonzept.....	4
3.1	Immissionsschutz	5
4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	7
5	Planerische Rahmenbedingungen.....	8
5.1	Regionalplan Mittelhessen.....	8
5.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
5.3	Bebauungsplan.....	9
5.4	Sonstiges	9
6	Festsetzungskonzeption.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Sondergebiet - Pflegezentrum	10
6.1.2	Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ).....	10
6.1.3	Höhe baulicher Anlagen	11
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
6.4	Verkehrerschließung.....	12
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.6	Grünordnung.....	12
6.6.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich.....	13
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
7	Flächenbilanz	14
8	Begriffsbestimmungen.....	15

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – DTK25	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: Plangebiet und angrenzendes Bebauungsplanverfahren.....	2
Abbildung 5: Konzeptentwurf - Lageplan (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)	4
Abbildung 6: Konzeptentwurf – Ansicht Süd (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025).....	4
Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010	8
Abbildung 8: Regionalplan - Entwurf 2025.....	8
Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung	9
Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung.....	9
Abbildung 11: Bebauungsplanentwurf - Planteil.....	10

Anlagen

1. *Vorhaben- und Erschließungsplan*
(junto Intensivpflege Wohngemeinschaft für Erwachsene GmbH, Langgöns sowie
studio aw. GmbH - Architekten/ Ingenieure, Gießen)
2. *Immissionsberechnung Nr. 5874*
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 30.09.2025)

Teil B: Umweltbericht *(als Konzeptentwurf)*

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

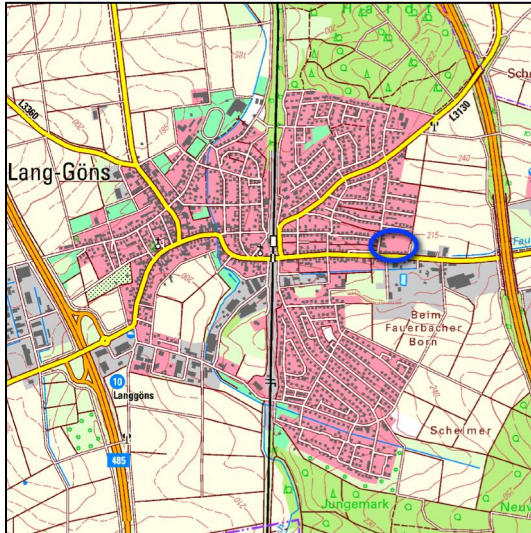


Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – DTK25

Ein privater Investor (*junto Intensivpflege Wohngemeinschaft für Erwachsene GmbH*) aus Langgöns plant im östlichen Siedlungsrandbereich des Stadtteils *Lang-Göns* die Errichtung einer Intensiv-Pflegeeinrichtung für Patienten, welche dauerhaft künstlich beatmet werden müssen.

Der Bedarf nach derartigen Einrichtungen ist hoch, da eine häusliche Intensivpflege für viele Familien nur eingeschränkt möglich ist. Private Haushalte bieten meist nicht den Platz und die Ausstattung, die für die Organisation einer qualifizierten 24-Stunden-Pflege nötig ist.

Planungsrechtlich ist der Bereich aktuell als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu

beurteilen, insofern ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Langgöns wird das Plangebiet im Westen als „gewerbliche Baufläche“ (G), im Osten als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines privaten Vorhabens dient, wird in verfahrenstechnischer Hinsicht im vorliegenden Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Eine derartige Einrichtung stellt eine Bereicherung des örtlichen Angebotes im Bereich der Gesundheitsversorgung dar. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Langgöns hat daher in ihrer Sitzung am 13.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“ im Ortsteil Lang-Göns sowie die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung (FNP-Änderung „Pflegezentrum nördlich der Holzheimer Straße“) beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

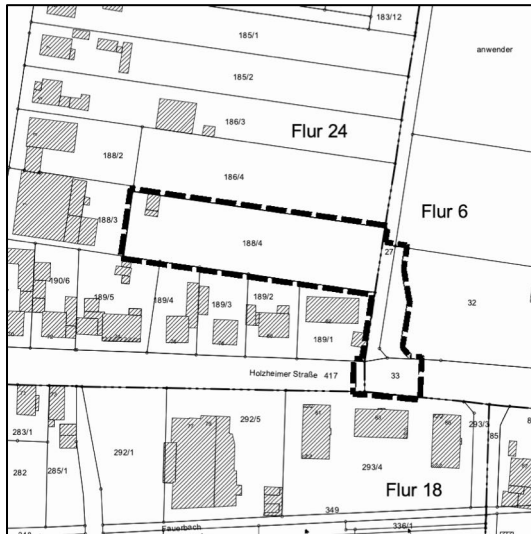


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst eine Lücke im östlichen Ortsrandbereich von Lang-Göns nördlich der *Holzheimer Straße* und wird derzeit als Garten genutzt (innerstädtische artenreiche Wiese mit mehreren Obstbäumen, im östlichen Bereich artenreicher Schotterrasen auf ehem. Lagerfläche).

Nach Norden und Westen ist die Fläche durch Gewerbe-, im Süden durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur.

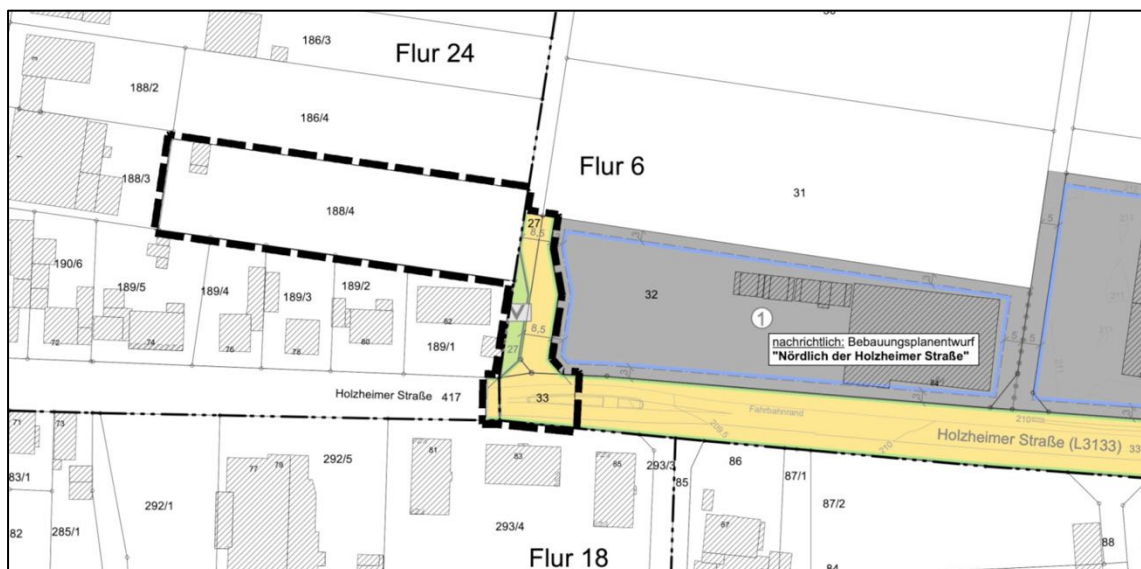


Abbildung 4: Plangebiet und angrenzendes Bebauungsplanverfahren

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich bereits seit geraumer Zeit der Bebauungsplan „Nördlich der Holzheimer Straße“ in der Aufstellung. Dieser Bebauungsplan beinhaltete bereits die zum geplanten Pflegezentrum benötigte Zufahrt von der Holzheimer Straße. Diese soll durch einen verkehrsgerechten Ausbau eines bereits vorhandenen Wirtschaftsweges inkl. dessen Anbindung an die Holzheimer Straße erfolgen. Da diese Zufahrt für die im benachbarten Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen nicht benötigt wird, jedoch für das geplante Pflegezentrum, wird diese Erschließung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

und aus dem benachbarten Bebauungsplanentwurf in der weiteren Bearbeitung entfernt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,4 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lang-Göns:

Flur 24: Flurstücke 188/4 und 417 (tw.)

Flur 6: Flurstücke 27 (tw.), 32 (tw.) und 33 (tw.)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Ausbau der bestehenden Zufahrt im Osten auf die Holzheimer Straße.

2 Förmliches Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor. Insofern ist das 2-stufige Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.02.2025
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

3 Bebauungs- und Erschließungskonzept

"Die geplante Pflegeeinrichtung soll als Neubau in Holz-Stahlbeton Hybridbauweise errichtet werden. Hierbei befinden sich die 12 Pflegezimmer barrierefrei im Erdgeschoss des zweigeschossigen Baukörpers, Im Obergeschoss sind die Verwaltung sowie die Nebenräume untergebracht. Das Gebäude wird energetisch hoch effizient, nach den neuesten Standards gebaut und verfügt neben einer hoch gedämmten Hülle, dreifach verglasten Fenster auch über eine kontrolliert Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese ermöglicht es hier die besonders schützenswerten Räume mit einer Festverglasung zu versehen und öffnbare Flügel nur in den Nebenräumen und Bädern zu realisieren. Somit würden auch erhöhte Anforderung an Immissionsrichtwerte eingehalten." (Anlage zur Begründung "Vorhaben- und Erschließungsplan", hier: "Baubeschreibung" vom 05.11.2024, studio aw. Gmbh, Gießen)

Die Dächer werden als Flachdach ausgebildet und in Gänze extensiv begrünt, anteilig werden auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie errichtet.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von Osten her über den Ausbau der bestehenden Zufahrt auf die *Holzheimer Straße*, östlich des Gebäudes soll eine begrünte Stellplatzfläche entstehen. Westlich des Gebäudes wird das bestehende Grünland in eine extensivere Pflege überführt. Darüber hinaus werden in diese Fläche die Soden des geschützten Knöllchen-Steinbrechs verbracht und zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

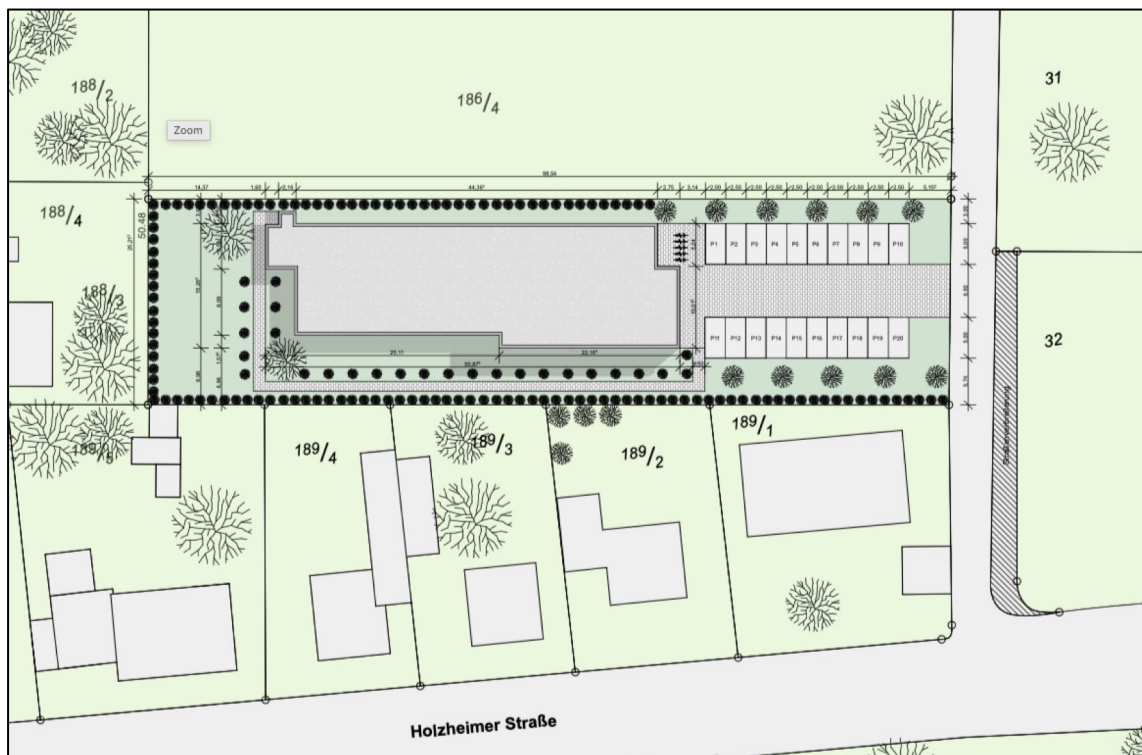


Abbildung 5: Konzeptentwurf - Lageplan (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)

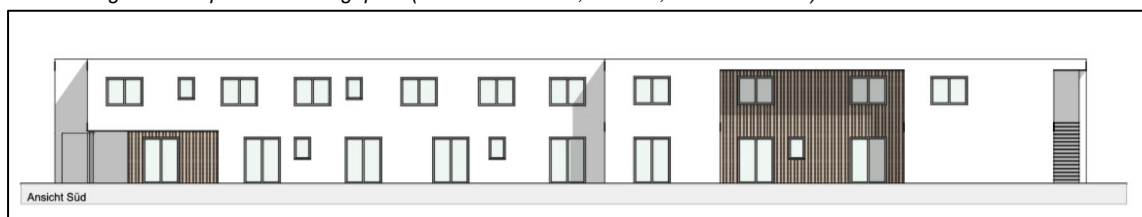


Abbildung 6: Konzeptentwurf – Ansicht Süd (studio aw. Gmbh, Gießen, Stand 09/2025)

3.1 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ¹	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Die umgebende Nutzungsstruktur ist heterogen durchmischt und geprägt durch bestehende gewerbliche Nutzungen im Westen, Norden und südlich der Holzheimer Straße – diese jedoch z.T. abgeschirmt durch ein südlich angrenzend bestehendes Mehrfamilienhaus. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Bebauungsplan in Aufstellung der die dort bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen, zusammen mit noch unbebauten Flächen als „Gewerbegebiet“ festsetzt. Aufgrund mehrerer Mehrfamilienhäuser, die im westlichen Abschnitt in Gegenlage der Holzheimer Straße stehen,

¹ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

wird vorauss. der westliche Abschnitt des geplanten Gewerbegebietes im weiteren Planungsverlauf mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. als „eingeschränktes Gewerbegebiet“) weiter betrieben werden.

Die im Süden verlaufende Holzheimer Straße (L 3133) weist gem. Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen eine Verkehrsbelastung von 3.305 Kfz/Tag, bei einem Schwerverkehrsanteil von 82 Kfz / Tag auf.

Aufgrund dieses Umfeldes und der geplanten immissionsempfindlichen Pflegeanstalt wurde im Vorfeld eine Immissionsberechnung² beauftragt. Diese ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei der hier geplanten Anlage wird, in Bezug auf deren immissionsschutzrechtliche Einordnung vorsorglich davon ausgegangen, dass sie als „Pflegeanstalt“ i.S. der TA-Lärm zu bewerten ist. Demnach gelten dazu folgende Immissionsrichtwerte:

tags L = 45 dB(A)

nachts L = 35 dB(A)

Als schutzbedürftige Räume in Sinne der DIN 4109 gelten Aufenthaltsräume. Nach DIN 4109 sind dies z. B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume Arbeitsräume; nicht dazu gehören Flure, Bäder, Abstellräume etc.

Im vorliegen Fall gehören die Verwaltungsräumen nur bedingt dazu, da diesen nur die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet werden kann.³

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsberechnung wurde mit den Vorhabenträgern vereinbart, dass die schutzbedürftigen Räume der geplanten Anlage **keine zu öffnenden Fenster** erhalten. Nur so können die o.g. strengen Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, eingehalten werden.

² siehe Anlage: Immissionsberechnung Nr. 5874, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, vom 30.09.2025

³ ebenda, Seite 13

4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁴.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*“⁷

4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen 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 genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

„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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Bewertung:

Das Plangebiet präsentiert sich heute vollständig als eingefriedete Gartenfläche mit Wiesenpflege. Die Luftbildrecherche (*Natureviewer Hessen, Google Earth*) zeigt, dass die heutige Gartennutzung aus einer ehemaligen Wiesennutzung hervorgegangen ist. Anschließend wurde das östliche Drittel längere Zeit als geschotterte Lagerfläche genutzt, während die westlichen Zweidrittel seit längerem einer, phasenweise auch intensiveren, Freizeitnutzung unterliegen (Gartenhäuschen, ehem. Aufstell-Pool, etc.).

Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage und ist darüber hinaus auf Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplans für die ergänzende Siedlungsentwicklung (Mischbau- und Gewerbeflächen) vorgesehen.

Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen werden demnach nicht beansprucht.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010



Abbildung 8: Regionalplan - Entwurf 2025

Die Gemeinde Langgöns wird im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als Grundzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen, mit Lang-Göns als zentralem Ortsteil.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

Dem Planvorhaben entspricht demnach den Zielen (und Grundsätzen) der Raumordnung und Landesplanung.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

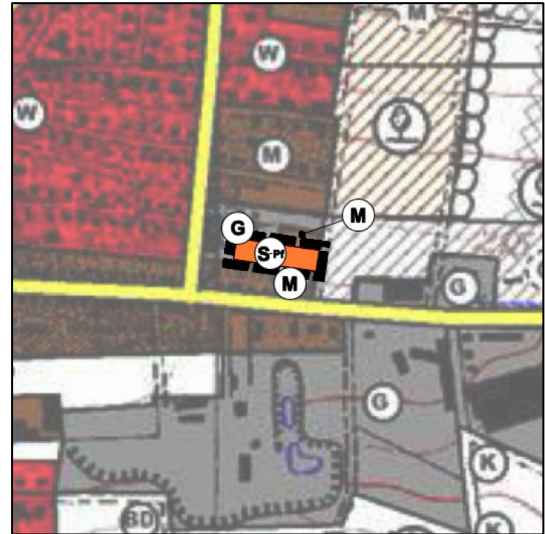


Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langgöns stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Westen als „gewerbliche Baufläche“ (G), im Osten als „Mischbaufläche“ (M) dar.

Die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung als "Sondergebiet - Pflegezentrum" erfordert demnach auch die Änderung des FNP.

Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“): Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Bauflächendarstellung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in „Sonderbaufläche – Pflegezentrum“ umgewandelt.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die geplante Zufahrt von der Holzheimer Straße war bislang Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Holzheimer Straße“ (siehe dazu in Kap. 1.2).

5.4 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen*, *Natureg-Viewer*, *Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

6 Festsetzungskonzeption

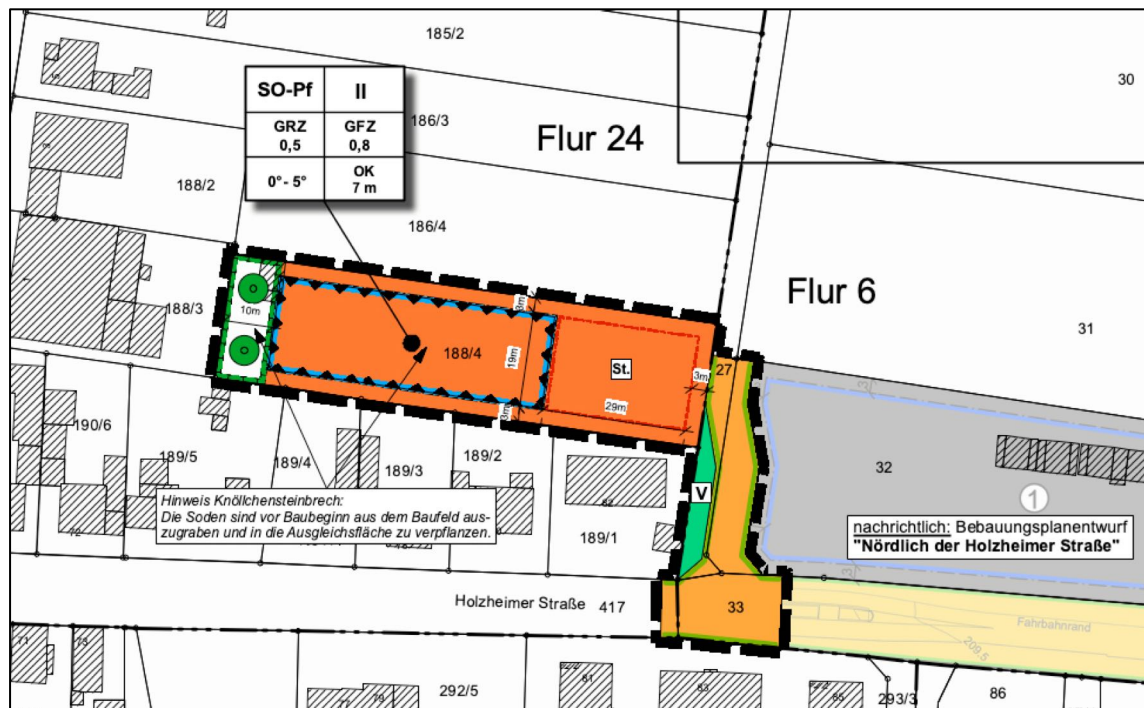


Abbildung 11: Bebauungsplanentwurf - Planteil

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet - Pflegezentrum

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sondergebiet - Pflegezentrum“ (SO-Pf) festgesetzt.

Zulässig sind hier Errichtung und Betrieb einer Pflegeeinrichtung für erwachsene pflegebedürftige Menschen, welche dauerhaft künstlich beatmet werden müssen, inkl. hierzu erforderlichen

- Erschließungsflächen,
- Stellplätze,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Nebenanlagen und -einrichtungen (z.B. Schlaf- und Aufenthaltsräume für Personal).

6.1.2 Anzahl der Vollgeschosse/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Im „Sondergebiet - Pflegezentrum“ sind max. 2 Vollgeschosse (II) bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 als Obergrenze zulässig, die Ortsrandlage und erforderlichen Ausnutzungsgrad widerspiegeln.

6.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im „Sondergebiet - Pflegezentrum“ wird bei 7 m begrenzt, um eine hinreichende Höhe auch bei dem geplanten Flachdach zu erreichen und gleichzeitig die Ortsrandlage zu berücksichtigen.

Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante der Bodenplatte im Erdgeschoss.

Da auch die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geplant ist wird bestimmt, dass Überschreitungen um bis zu 1,5 m durch aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sind.

Weitere Überschreitungen durch Dachaufbauten (z.B. Anlagen zur Klimatechnik, Oberlichter, Aufzugsschächte) können zugelassen werden.

6.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der nördlich und südlich verlaufenden Baugebietsrändern (Abstand von 3 m) bzw. den erforderlichen Gebäudeabmessungen orientieren.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

6.3 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen gewachsenen Gemengelage und der geplanten immissionsempfindlichen Pflegeanstalt wurde im Vorfeld eine Immissionsberechnung⁸ beauftragt. Diese ist als Anlage Bestandteil der Planunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei der hier geplanten Anlage wird, in Bezug auf deren immissionsschutzrechtliche Einordnung vorsorglich davon ausgegangen, dass sie als „Pflegeanstalt“ i.S. der TA-Lärm zu bewerten ist. Demnach gelten dazu folgende Immissionsrichtwerte:

tags L = 45 dB(A)

nachts L = 35 dB(A)

Als schutzbedürftige Räume in Sinne der DIN 4109 gelten Aufenthaltsräume. Nach DIN 4109 sind dies z. B. Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume Arbeitsräume; nicht dazu gehören Flure, Bäder, Abstellräume etc.

Im vorliegen Fall gehören die Verwaltungsräume nur bedingt dazu, da diesen nur die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugeordnet werden kann.⁹

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsberechnung wurde mit den Vorhabenträgern vereinbart, dass die schutzbedürftigen Räume der geplanten Anlage **keine zu öffnenden Fenster** erhalten. Nur so können die o.g. strengen Immissionsrichtwerte, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte, eingehalten werden.

⁸ siehe Anlage: Immissionsberechnung Nr. 5874, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, vom 30.09.2025

⁹ ebenda, Seite 13

Die Festsetzung dieser baulichen Vorgabe erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Ergänzend dazu klargestellt, dass von dieser Festsetzung eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Lärmschutz auch auf andere Weise erreicht werden kann.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Osten bereits bestehende Zufahrt zur *Holzheimer Straße*, welche ausgebaut wird. Die hierfür erforderliche Verkehrsfläche wird gem. § 9 Abs. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, eine kleine Restfläche wird als gliederndes "Verkehrsgrün" festgesetzt.

Hinweise:

Die geplante Zufahrt war bereits Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Holzheimer Straße“, der östlich an das Plangebiet angrenzt. Da dieses Bebauungsplanverfahren stockt, wird die Zufahrtskonzeption in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen, damit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum Ausbau mit geschaffen werden können.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Abs. 1 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

6.6 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Kernortslage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhe wird durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (II) bzw. 7 m auf ein Umgebungsmaß begrenzt und der Eingrünungsstreifen entlang der Zufahrt dient als Gliederungselement zwischen Verkehrsflächen und geplanter Pflegeeinrichtung. Dieser wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Grundstücksfreiflächen/ Stellplätze

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch Gehölzpflanzungen zu gliedern, was der Förderung allgemeiner Siedlungsbiotope dient.

Dabei sind die Bankette der geplanten Stellplatzanlage zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Insekten und Falter mit einem kräuterreichen Rasen einzusäen, je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Aufgrund der bestehenden Artenausstattung ist die Grundstücksfreifläche im Westen als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen, wobei die Einsaat der entsiegelten Flächen im Bereich der Gartenhütte bzw. Nachsaaten generell mit einer kräuterreichen Saatgutmischung gebietsheimischer Ware zu erfolgen hat. Für die Pflege ist eine 2-schürige Mahd im jeweiligen Wiesenhochstand durchzuführen.

Bauzeitig sind die Flächen auszuzäunen und die vorhandenen Soden des geschützten Knöllchen-Steinbrechs in die Fläche zu verpflanzen. Da für das geplante Gebäude die vorhandenen Obstbäume gefällt werden müssen, sind hier zusätzlich zwei Obstgehölze hochstämmiger Sorten anzupflanzen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist in der Fläche zu sammeln und zu verwerten oder zu versickern, was der Grundwasserneubildung sowie der Minderung lokalklimatischer Auswirkungen dient.

Dachflächen

Die Dachflächen sind als Flachdach mit mind. extensiver Dachbegrünung auszuführen und zu mind. 30 % mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überstellen.

Neben der Förderung regenerativer Energie und der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Niederschlagsspeicherung werden so auch weitere Siedlungsbiotope geschaffen.

Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderungsbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

Bauzeitenregelung

Zum Schutz der festgestellten Gehölzbrüter sind Baufeldfreimachung/ Rodungen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zulässig.

6.6.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

- wird ergänzt, vgl. gleichnamiges Kapitel im Umweltbericht -

6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bo-

dennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, 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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sowie zu Gehölzanpflanzungen dienen, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Verpflichtung zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie: Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Sammlung und Verwertung/Versickerung anfallenden Oberflächenwassers.
- Grüngestaltung der Flachdach-Flächen.

Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf die bereits als Baugebiet festgesetzte Teilfläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung und damit auch dem Schutz des nicht bebauten Außenbereichs vor einer vermeidbaren baulichen Inanspruchnahme. Dies dient im Übrigen auch der Verhinderung vor einer weiteren Versiegelung und Bebauung, die u.a. mit negativen klimatischen Auswirkungen verbunden wären.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	2.229 qm	72,8 %
Straßenverkehrsfläche	714 qm	23,3 %
Verkehrsgrün	117 qm	3,8 %
Extensivgrünland	252 qm	8,2 %
GESAMT	3.060 qm	100,0 %

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,5 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,5 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden (hier: bis zu einer GRZ von 0,75).

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)