

# Stadt Schotten

## Bebauungsplan „Am Gerweg“ Stadtteil Rainrod

Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB

Satzung

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren .....	4
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen und Bodenschutz</b>	<b>7</b>
5.1	Altflächen.....	7
5.2	Bodenschutz.....	8
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Städtebau .....	8
6.2	Erschließung.....	9
6.2.1	Verkehr.....	9
6.2.2	Energie.....	10
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	11
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	11
6.2.3.2	Abwasserableitung .....	13
6.2.3.3	Gewässer .....	14
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
6.4	Artenschutz.....	16
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise .....	16
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)</b>	<b>19</b>

Anlage: Abrundungssatzung für den Bereich „Am Gerweg“, rechtskräftig seit 1999

## 1. Veranlassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, rund 1,04 ha groß, sollen die Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung des bereits ansässigen Zimmereibetriebes, der auch im Gerüstbau tätig ist, ermöglicht werden.

Die Erweiterung in Richtung Norden ist um etwa 30 m, gerechnet ab heutiger Grenze „Gewerbe/Landwirtschaft“, vorgesehen. Die Grenze der gewerblichen Nutzung liegt zurzeit am südlichen Rand des Flurstückes 28/1.

Die Nutzung ist gemäß der seit 1999 rechtskräftigen Abrundungssatzung, siehe Anlage und Planzeichnung des Bebauungsplanes, zulässig. Allerdings werden auch Flächen genutzt, die außerhalb des abgerundeten Bereiches liegen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Infrastruktur wird verbessert und ein Abwandern des heimischen Betriebes wird verhindert.

Die vorhandenen Gebäude erhalten durch das Planvorhaben die erforderliche dauerhafte Sicherung.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Rainrod im Flur 11 und werden wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 28/1, der südliche Teil des Flurstückes liegt innerhalb des Geltungsbereiches)
- Im Osten und Südosten: Gierbach und Nidda
- Im Süden: Bebautes Grundstück Frankfurter Straße 43
- Im Westen: Frankfurter Straße (B455)

Zusätzlich wurde noch die Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstücke Frankfurter Straße 39, 41 und 43 aufgenommen.

## 3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

### 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan sind die Flächen teilweise als Vorranggebiet Siedlung (Bestand) und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Dieses Gebiet ist überlagert mit dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Grundwasserschutz.

Die heutige gewerbliche Nutzung liegt bereits im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Landesplanungsbehörde, hat mit der Sammelstellungnahme vom 10.04.2024 dieser Darstellung widersprochen: Die Fläche würde im Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegen.

Da der Geltungsbereich bereits fast vollständig als Misch- bzw. als Gewerbegebiet genutzt wird, wird in das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sehr untergeordnet zusätzlich eingegriffen. Die Eingriffe können sich daher nur klein klimatisch auswirken.

Durch geeignete Festsetzungen wird dieser kleinklimatische Eingriff ausgeglichen:

- Ergänzung der Bepflanzung des Gewässerrandstreifens
- Wasserdurchlässige Bauweise von Wegen und privaten Stellplätzen sowie Hofflächen
- gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer
- Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches
- Aufgelockerte Bebauung durch Festsetzen einer niedrigen Grundflächen- und Baumassenzahl.

Diese Festsetzungen/Maßnahmen wirken sich teilweise auch auf das Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz positiv aus.

Bei Einhaltung der Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus keine Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu erwarten.

Die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen stehen daher teilweise nicht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes. Die für die gewerbliche Nutzung zusätzlich erforderliche Fläche ist allerdings sehr gering und bei weitem nicht raumbedeutsam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches zu etwa 60 % als gemischte Bauflächen bzw. zu etwa 40 % als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die heutige Nutzung liegt bereits teilweise auf im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen, siehe Kapitel 4.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

### **3.2 Rechtsgrundlagen und Bauleitplanverfahren**

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bauleitplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im zweiten Schritt wurde die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wurde verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies galt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Die im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Öffentlichkeit hat während der gesamten Bauleitplanung keine Stellungnahmen abgegeben. Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Der Geltungsbereich wird bereits sehr intensiv gewerblich genutzt, siehe nachfolgende Abbildung. Bei dieser Abbildung handelt es sich um den Bebauungsplan, der für die Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt wurde. Diese Abbildung wird zur besseren Erläuterung der Erweiterungsflächen beibehalten.

Lediglich Teilflächen des Gewerbegebietes mit Index 2, rund 2.070 m<sup>2</sup> groß, werden noch landwirtschaftlich genutzt, s. Abbildung 1.

Das Gewerbegebiet mit Index 1 ist 5.906 m<sup>2</sup> und das Mischgebiet 996 m<sup>2</sup> groß.

Rund 160 m<sup>2</sup> der Erweiterungsfläche (Flurstück 28/1 teilweise) sind bereits mit Gebäuden überbaut, siehe Abbildung.

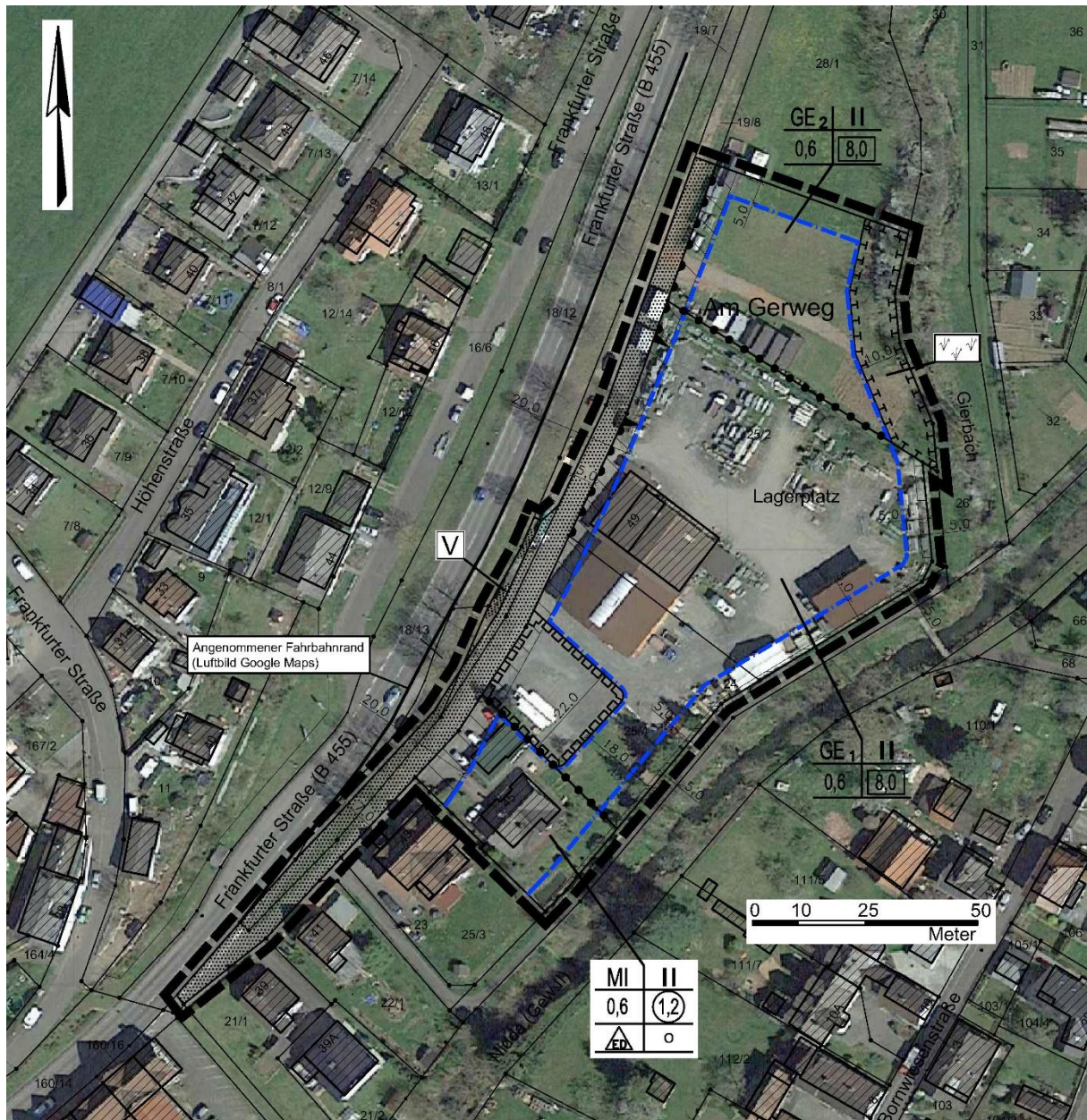


Abbildung 1: Überlagerung des Luftbildes (Google Earth) mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes, Stand 07.11.2022

Im heutigen Außenbereich ist ein mindestens 10 m breiter und im Innenbereich ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen vorzusehen. Im Gewässerrandstreifen sind Gehölze und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, siehe Foto 1.





Foto 1: Blick von der Landesstraße in Richtung der nördlichen Flächen des Gewerbegebietes ((Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

In 2022 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, s. Anlage. Es fanden insgesamt 6 Begehungen statt, bei denen der Planbereich nach Vögeln, Reptilien, Tagfalter und Amphibien abgesucht sowie die Biotope kartiert wurden.

Amphibien, Reptilien nach § 30-BNatSchG geschützte Lebensräume und Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL (LRT) sowie geschützte Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Es wurden lediglich 4 ungefährdete Tagfalterarten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Auch diesbezüglich gilt das Gebiet als extrem verarmt.

Gemäß dem Fachbeitrag kommen im Geltungsbereich lediglich 4 Brutvogelarten vor: Haussperling, Bachstelze, Hausrotschwanz und Ringeltaube, s. Bestandsplan.

Im Bestands- und Konfliktplan sind auch die Biotoptypen dargestellt. Gemäß der Bestandsaufnahme besitzen die Biotoptypen meist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit, s. Plan „Bestandsbewertung“. Entsprechend fällt auch das Fazit in Kapitel 10 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus: Durch die Maßnahme kommt es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einheimischer Brutvögel. Für Fauna und Flora bietet der Geltungsbereich kaum Lebensraum.

Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit den beiden Plänen und den Umweltbericht verwiesen.

## 5. Altflächen und Bodenschutz

### 5.1 Altflächen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind überwiegend bebaut. Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich allerdings nicht vorhanden.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

## 5.2 Bodenschutz

Auf das Schutzgut Boden wird im Umweltbericht vertieft eingegangen.

Der Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung wurde textlich festgesetzt, siehe Umweltbericht.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Im Planbereich sind Gewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen. Das Gewerbegebiet wird von einer einzigen Firma genutzt.

Das Gewerbegebiet dient vorrangig dem Erhalt und der Erweiterung des vorhandenen Betriebes. Es ist grundsätzlich denkbar, dass der Betrieb irgendwann veräußert wird und sich andere Firmen ansiedeln.

Für diese Eventualität müssen aus städtebaulicher Sicht Einschränkungen vorgenommen werden, die textlich festgesetzt sind:

- Verkaufsstellen sind daher nur für produzierende bzw. weiterverarbeitende Betriebe zulässig, die sich gegenüber anderen Nutzungen innerhalb der Betriebsstätte flächenmäßig unterordnen.
- Transportunternehmen und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Diese generieren ein starkes Verkehrsaufkommen, für welches der Standort des Gewerbegebietes völlig ungeeignet ist.
- Versammlungsstätten, die dem gewerblichen Nutzungszweck des Gebietes dienen, sind ausdrücklich zugelassen wurden.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Die gewerbliche und industrielle Nutzung des Gebietes soll im Vordergrund stehen. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, zum Beispiel Weiternutzung der Wohnung bei Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, soll so entgegengewirkt werden.

Für das Mischgebiet wurde ebenfalls die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich genutzter Flächen“ nicht übernommen, da die Lage und die Erschließung der Flächen für diese Nutzungen nicht geeignet sind.

Die gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen dürfen einen Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> innerhalb von 2 Stunden nicht überschreiten. Denn zurzeit können lediglich 96 m<sup>3</sup> zur Verfügung gestellt werden. Wenn sich Betriebe ansiedeln, die einen höheren Löschwasserbedarf haben, wären daher hohe Investitionen erforderlich. Dies wird durch Aufnahme dieser textlichen Festsetzung verhindert.



Die Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet mit 0,3 sehr niedrig festgesetzt, da die gewerbliche Nutzung im Wesentlichen im Freien stattfinden soll und daher größere Hallen/Gebäude nicht erforderlich sind.

Für die Hallen/Gebäude ist eine maximal 2-geschossige Bauweise zulässig, sodass zum Beispiel das Dachgeschoss für Büroräume genutzt werden kann.

Wegen der sehr niedrigen Grundflächenzahl ist eine Überschreitung bis auf 0,9 zugelassen. Diese Überschreitung entspricht ungefähr dem heutigen Bestand.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da in gewerblich genutzten Gebieten oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen, wie auch in diesem Fall, errichtet werden. Die obere Grenze für die zulässige Baumassenzahl wurde für die Gewerbegebiete mit  $BMZ = 5$  relativ niedrig festgesetzt. Sie ist für die geplanten Maßnahmen ausreichend hoch. Die gemäß Baunutzungsverordnung generell zulässige Baumassenzahl von 10,0 wird daher bei weitem nicht erreicht.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wurde für das Mischgebiet auf 0,8 festgesetzt, da die Grundflächenzahl mit 0,4 und eine 2-geschossige Bauweise vorgesehen wurde. Die vorhandene Bebauung wird so auch bauleitplanerisch abgesichert.

Zur Verbesserung des Ortsbildes und um Sichtbehinderungen im Einmündungsbereich der Straßen zu verhindern, wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, wurden die Baugrenzen möglichst großzügig unter Beachtung der erforderlichen Randeingrünung festgesetzt. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen ist beachtet, siehe Kapitel 6.2.3.3.

Im Mischgebiet wurde eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, sodass der Grenzabstand gemäß hessischer Bauordnung weiterhin eingehalten werden muss.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind nur bis auf Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie) der Gebäude bzw. bei Flachdächern bis oberste Außenwandbegrenzung zulässig. Sie dürfen nicht über die Grundstücke hinausragen. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

Die Festsetzung bezüglich Höhe und Beleuchtung gilt auch für freistehende Werbeanlagen, z.B. Pylone.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorhandene Frankfurter Straße (B 455) und die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Verkehrsfläche, rund 1.340 m<sup>2</sup>, sichergestellt, siehe Foto 2.

Die vorhandene Böschung, die zwischen der Frankfurter Straße und der Verkehrsfläche des Geltungsbereiches liegt, wurde im Bebauungsplan, zumindest teilweise, als Verkehrsgrünfläche, 62 m<sup>2</sup>, festgesetzt.



Foto 2: Blick von Norden in Richtung Südosten auf die Flächen des Geltungsbereiches sowie die Frankfurter Straße (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, April 2022)

Die Hofflächen, privaten Wege und privaten PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Ein Wendekreis ist nicht vorhanden.

Da hierfür auch keine Flächen zur Verfügung stehen, soll weiterhin auf den Gewerbegrundstücken gewendet werden. Hierfür wurde eine Fläche mit Fahrrecht belegt.

Entlang der B 455 ist die Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG zu beachten. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStrG bauliche Anlagen und Werbeanlagen genehmigungspflichtig.

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 455 führen.

Im Bauantragsverfahren für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen.

### **6.2.2 Energie**

Die elektrische Versorgung des Gebietes ist bereits erfolgt. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

Mindestens 50 % der Dachflächen der Neubauten sind zur Reduzierung von fossilen Brennstoffen mit Modulen der Solarthermie und/oder der Photovoltaik zu bestücken.

Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die Außenbeleuchtung darf nicht in die Umgebung und Richtung Gewässer abstrahlen. Es sind für Tiere störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen, mit geringem Blauanteil bei einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin zu verwenden.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen. Zugvögel, die hauptsächlich nachts ziehen, werden durch starke Lichtquellen von ihrem Weg abgelenkt.

### **6.2.3 Wasserwirtschaft**

#### **6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Das Gewerbegebiet, welches von einer einzigen Firma genutzt wird, ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen, siehe nachfolgende Abbildung. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist nur auf Höhe des Flurstückes 25/2, dies entspricht auch dem Bestand, möglich.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde in 2022 von der Stadt Schotten überprüft.

Nahe des Geltungsbereiches gibt es 3 Hydranten, siehe folgende Abbildung, die jeweils mehr als 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser liefern können:

- auf Höhe Frankfurter Straße 46
- südlich des Grundstückes Frankfurter Straße 43
- südöstlich des Grundstückes Frankfurter Straße 49

Eine Stichprobenmessung wurde für den Hydranten 53 vorgenommen. Er lieferte fast 90 m<sup>3</sup>/h.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist daher sichergestellt.

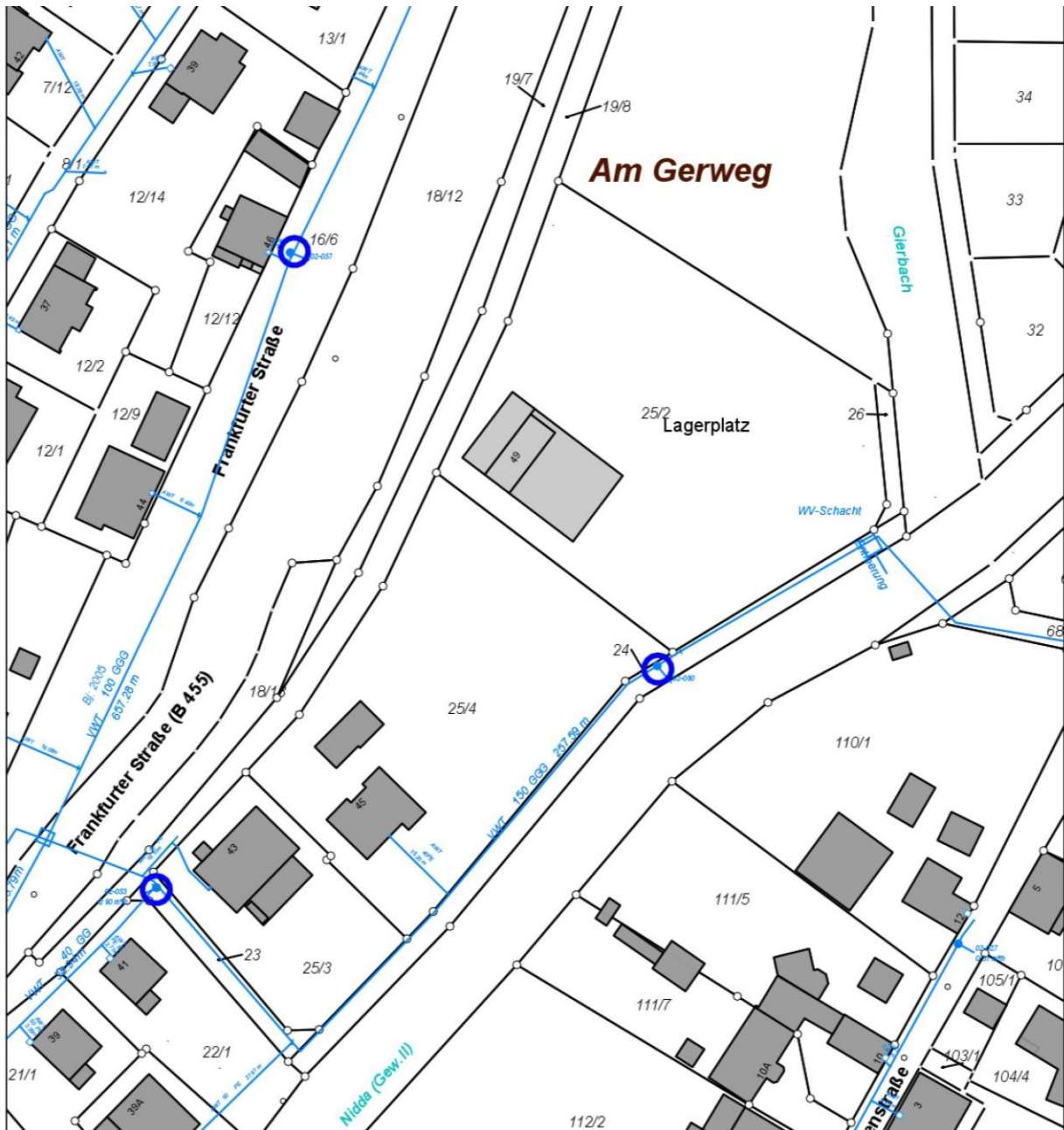


Abbildung 2: Bestand der Wasserversorgungsleitung mit Kennzeichnung der Hydranten (dunkelblaue Kreise)

Zur Vermeidung von sehr hohen öffentlichen Investitionen ist festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, deren Löschwasserbedarf  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüber hinaus gehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z.B. durch einen Feuerlöschteich oder eine Zisterne, oder zwischenzeitlich durch Dritte, vorgehalten. In diesem Falle können auch Löschwasserentnahmestellen unter Einbeziehung des Wassers der Nidda vorgesehen werden.



### 6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300, der bis auf Höhe des Flurstückes 25/3 verlegt wurde und in Richtung Süden verläuft, siehe folgende Abbildung.

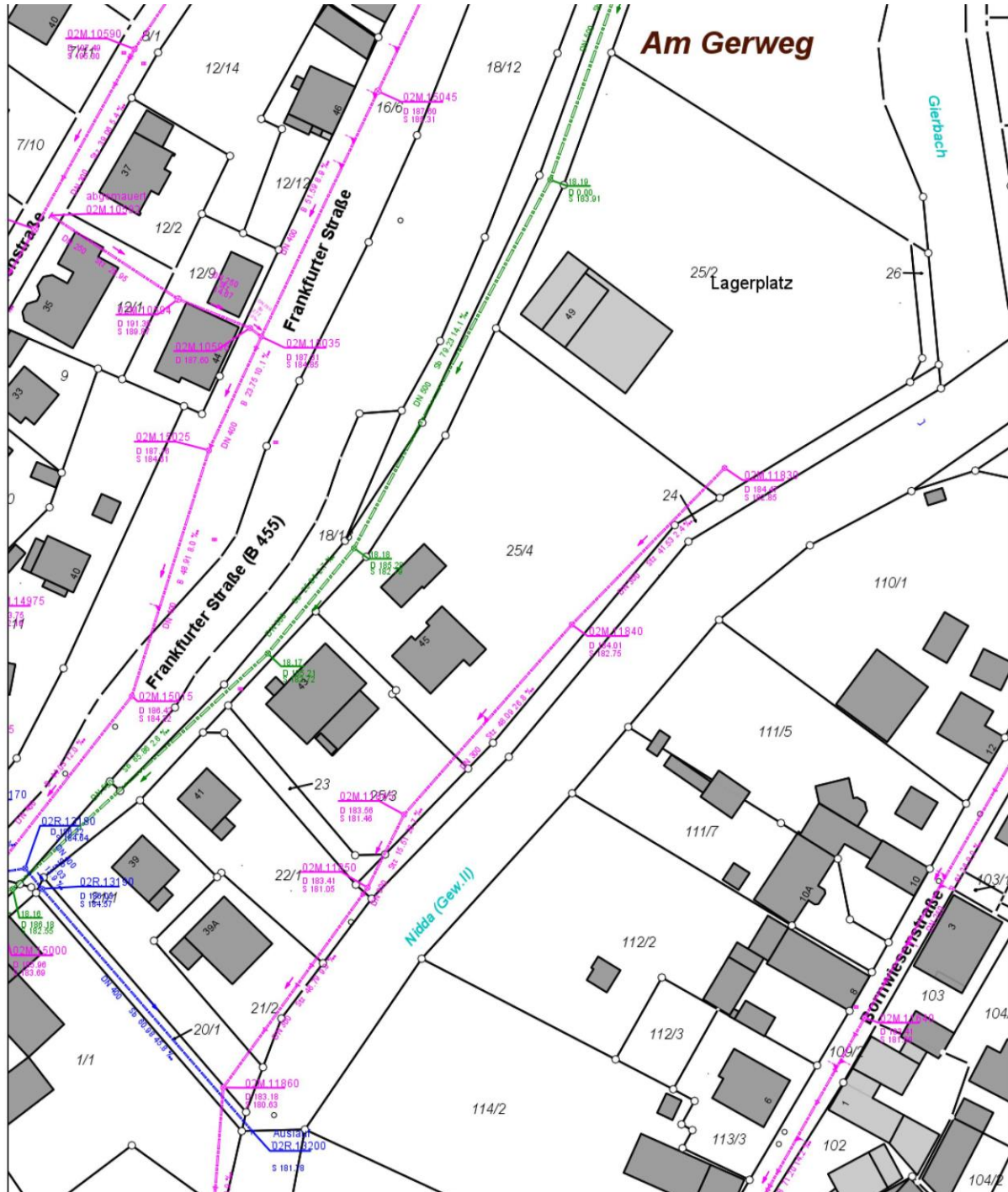


Abbildung 3: Bestand der Kanalisation

Im Rahmen der Eigenkontrollverordnung (EKVO) wurde für die betroffenen Haltungen nachgewiesen, dass kein dringender Sanierungsbedarf besteht.



Das auf den bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in das angrenzende Gewässer „Nidda“ eingeleitet. Dies ist grundsätzlich auch für die Erweiterungsflächen vorgesehen.

Für das bereits anfallende Niederschlagswasser, welches in die Nidda eingeleitet wird, liegt eine Einleitgenehmigung vor. Für zusätzlich anfallendes Niederschlagswassers ist ebenfalls eine Einleitgenehmigung zu gegebener Zeit zu stellen.

Für eine etwaige Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine Erlaubnis zu beantragen. Auch liegen bislang keine Erkenntnisse vor, ob der anstehende Boden überhaupt eine Versickerung zulässt.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Es wurden folgende nachrichtliche Übernahmen aufgenommen:

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreis Ausschusses des Vogelsbergkreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Da es sich u.a. um einen Zimmerei-, Gerüst- und Eventbaubetrieb handelt, wird nur sehr geringfügig Brauchwasser benötigt. Die Nutzung des Niederschlagswassers wurde daher nicht festgesetzt.

Dessen ungeachtet ist gemäß § 55 WHG das Niederschlagswasser von demjenigen zu verwenden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Weitere Details bzw. auch andere Möglichkeiten der Abwasserableitung sind im Rahmen der Fachplanung unabhängig dieser Bauleitplanung festzulegen.

### **6.2.3.3 Gewässer**

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Gierbach bzw. an die Nidda an.

Die gemäß Wassergesetz zu schützenden Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan festgesetzt: Im Außenbereich mit 10 m Breite und im Innenbereich mit 5 m Breite, jeweils gerechnet ab Gewässeroberkante.

Da die Gewässerparzelle des Gierbaches übermäßig breit ist, liegt die Böschungsoberkante mit relativ großem Abstand zum Parzellenrand, siehe folgende Abbildung.

In dieser Abbildung sind als Nachweis für die Böschungsoberkante die Höhenlinien eingetragen.

Die Böschungsoberkante mit dem angrenzenden 10 m breiten Gewässerrandstreifen ist in der Abbildung rot dargestellt.

Es wird deutlich, dass der im Bebauungsplan eingetragene Gewässerrandstreifen korrekt dargestellt ist.

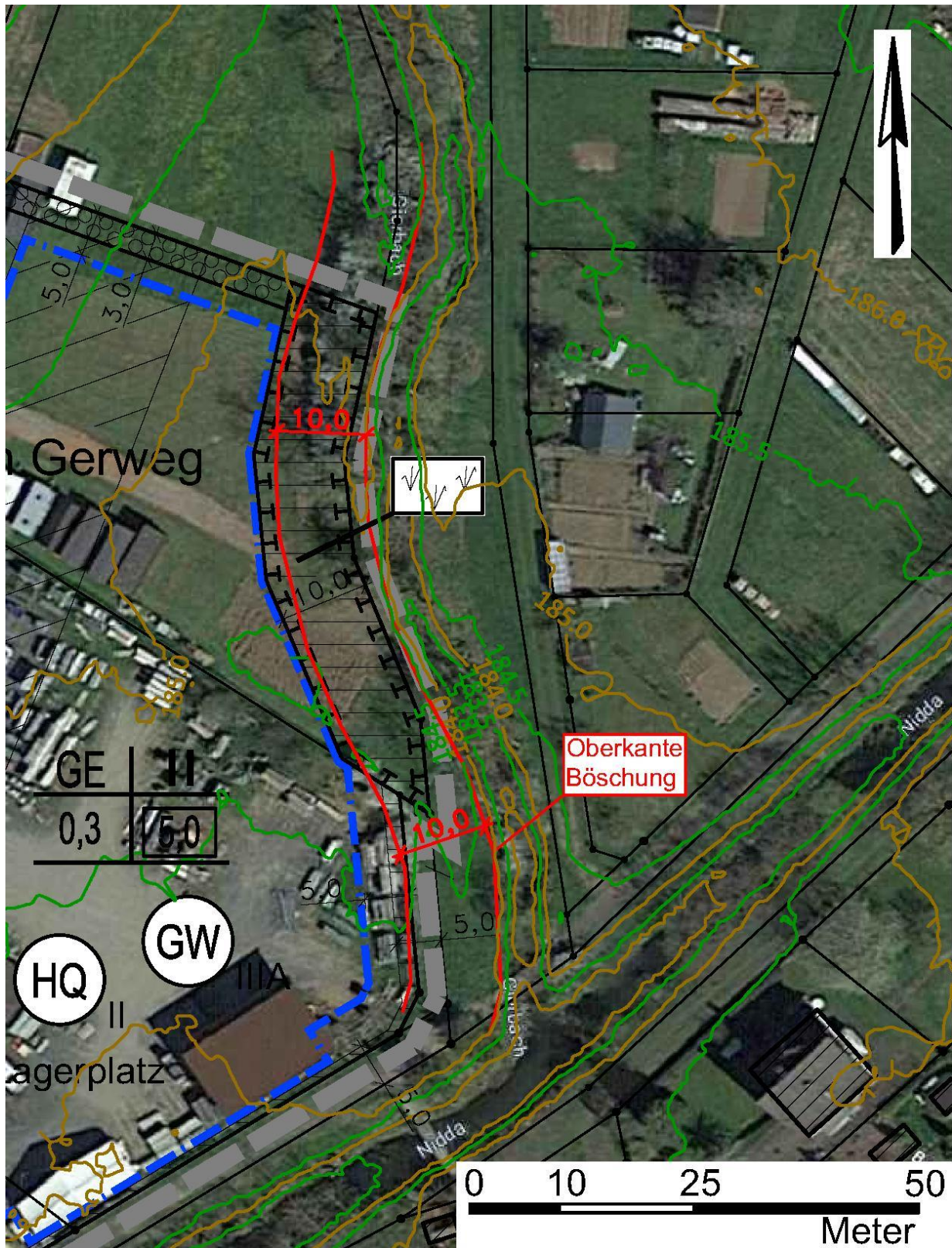


Abbildung 4: Luftbild mit Höhenlinien und eingetragenen 10 m breiten Gewässerrandstreifen (rot dargestellt), überlagert mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß Hessischem Wassergesetz keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig.

Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z.B. Einfriedungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. im Uferschutzstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß Baugesetzbuch müssen die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe kompensiert werden. Einige gründerische Festsetzungen wurden daher schon aufgenommen:

- Zum Schutz und zur Erhöhung des ökologischen Wertes wurde für den Gewässerrandstreifen eine Bepflanzung und extensive Pflege festgesetzt.
- Wasserdurchlässige Bauweise der Hofflächen, Wege, Pkw-Stellplätze und Garagenzufahrten
- Verbot von Schotterflächen auf Flächen, die nicht für die Nutzung benötigt werden (Schottergärten)
- Photovoltaikanlagen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

### **6.4 Artenschutz**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt, s. Umweltbericht.

### **6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise**

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß § 23 HStrG wurden in den B-Plan eingetragen.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen gemäß § 23 (1) HStrG Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

In der Baubeschränkungszone sind gemäß § 23 (2) HStrG Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Werbeanlagen sind nur genehmigungsfähig, wenn sie sich in Größe, Form und Farbgebung den baulichen Anlagen unterordnen. Sie dürfen die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten und sind nur am Ort ihrer Leistung zulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Auch ist zu beachten:

Photovoltaik- und Solaranlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 455 führen.

Für bauliche Anlagen, die innerhalb der Baubeschränkungszone errichtet werden sollen, ist gemäß § 23 HStrG die Zustimmung von HessenMobil einzuholen.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod sowie in der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk, s. textliche Festsetzungen.

Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Bauarbeiten, die die Deckschichten des Bodens wesentlich mindern, sind gemäß Schutzgebietsverordnung nicht zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag grundsätzlich genehmigt werden.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß Hessischem Wassergesetz keine baulichen und sonstigen Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig. Von den privaten Grundstücken sind daher befestigte Anlagen, wie z.B. Einfriedungen, Treppen, Stege, Uferbefestigungen usw. im Uferschutzstreifen nicht zulässig. Auch ist das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen verboten.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bei den Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Wenn bei den Baumaßnahmen auf Grundwasser gestoßen wird, welches abgeleitet werden muss, ist dies dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Kreisausschusses des Vogelsbergkreises unverzüglich anzuzeigen.

Auf § 37 HeNatG wird nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen hingewiesen, da diese Vorschriften oft nicht beachtet werden.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts“ im Rahmen der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Bilanzierung sind daher die bereits genehmigten Flächenbefestigungen als solche zu berücksichtigen.

In 1999 wurde eine Abrundungssatzung rechtskräftig, die Ausgleichsmaßnahmen vorsah, siehe folgende Abbildungen:





Abbildung 5: Auszug aus der Begründung der Abrundungssatzung (Eingriffs- und Ausgleichsplanung), Stand 1999

Die hier gewählten Biotopnummern wurden auch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dieses Bebauungsplanes angesetzt.

Die Pflege- und Pflanzmaßnahmen, die gemäß der Abrundungssatzung vorzunehmen sind, sind in folgender Abbildung aufgezeigt.

**Auf der extensiven Frischwiese (06.310) dürfen keine chemischen Dünge- bzw. Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Die Fläche darf jährlich höchstens 2 Mal gemäht bzw. beweidet werden. Die 1. Mahd darf erst nach dem 15. Juni erfolgen. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren.**

**Die Hecke ist mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Arten, wie Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, gew. Schneeball, Traubenkirsche, Hartriegel, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Esche anzupflanzen.**

Abbildung 6: Auszug aus der Begründung der Abrundungssatzung (Eingriffs- und Ausgleichsplanung), Stand 1999

Die Bepflanzungen wurden bisher nicht vorgenommen. Auch die Weideflächen werden nicht entsprechend gepflegt. Dies ist auch nicht möglich, da diese Flächen gewerblich genutzt werden, siehe Abbildung 1.

Grundsätzlich sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Ökologische Aufwertung der Gewässerrandstreifen
- Bepflanzung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches



Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wurde vorgenommen, siehe Umweltbericht.

Das Ausgleichsdefizit beträgt:

- Gewerbegebiet: 102.285 Ökowertpunkte
- Straßenfläche und Verkehrsgrün: 1.815 Ökowertpunkte

Da das Mischgebiet bereits bebaut ist, wesentliche Baumaßnahmen nicht vorgesehen bzw. nicht möglich sind, besteht hier kein Ausgleichbedarf.

## 8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind derzeit nicht vorgesehen. Eventuell sind Vereinigungsbaulasten oder Ähnliches erforderlich, wenn Flurstücke übergreifend gebaut wird.

06.06.2024

  
.....  
(Bürgermeister)

### INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

