

Gemeinde Glashütten, Ortsteil Oberems

Begründung

Bebauungsplan

Feuerwehrstandort „In der Straßengewann“

Vorentwurf

Planstand: 07.07.2025

Projektnummer: 25-2976

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.5 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	11
3.5 Verkehrsflächen	12
3.6 Eingriffsminimierende Festsetzungen.....	12
3.7 Grünordnerische Festsetzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter	14
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen	15
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
6.1 Überschwemmungsgebiete	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	17
6.4 Abwasserbeseitigung.....	18
6.5 Abflussregelung	19
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz	20
8. Kampfmittel.....	21
9. Immissionsschutz	21
10. Denkmalschutz	21

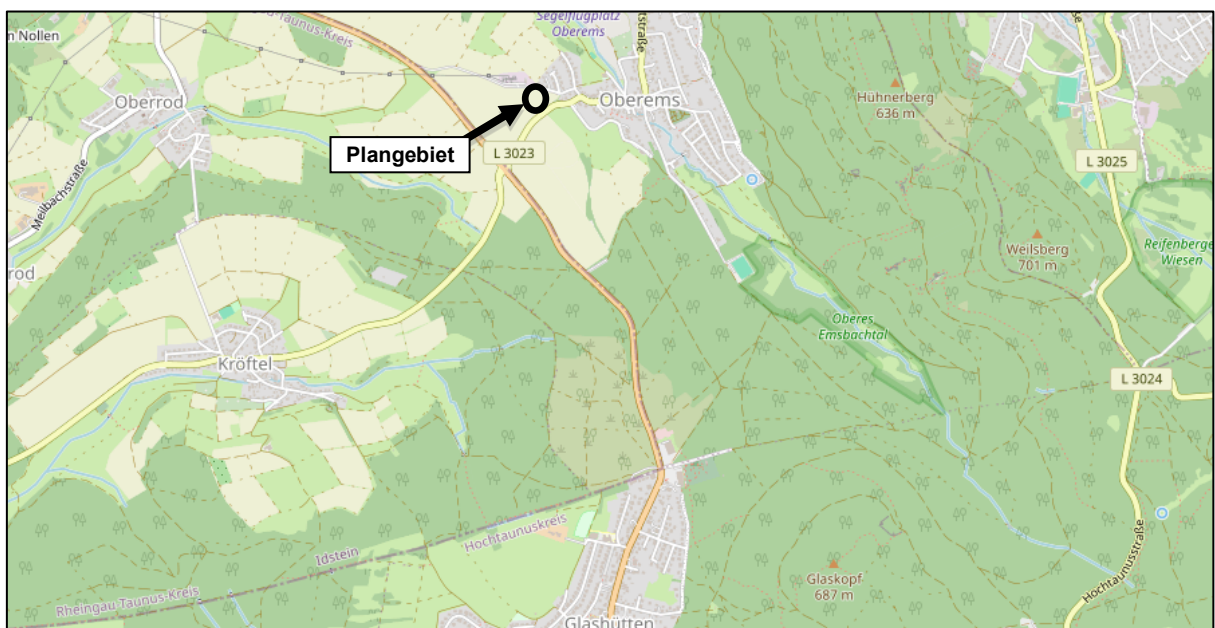
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
12. Bodenordnung	22
13. Flächenbilanz	22
14. Anlagen und Gutachten	22

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Alle fünf Jahre erfolgt eine Überprüfung der Feuerwehrrhäuser durch den technischen Prüfdienst des Landes Hessen. Hierbei wurde bereits im Jahr 2012 festgestellt, dass das aktuelle Feuerwehrhaus der Feuerwehr Glashütten-Oberems nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen des Landes Hessen für Feuerwehrrhäuser entspricht und diverse Mängel aufweist. Diese Mängel wurden bei den Begehungen in den Jahren 2018 und 2023 erneut festgestellt und zum Teil als erheblich, mit einem unverzüglichen Handlungsbedarf, eingestuft. Die Ertüchtigung des Bestandsortes wurde geprüft, musste jedoch zwischenzeitlich ausgeschlossen werden, da eine Sanierung des bestehenden Feuerwehrhauses aufgrund der grundriss- und grundstücksbedingten Einschränkungen nicht geeignet ist, nachhaltig die Anforderungen der Unfallversicherer und der Rechtsaufsichtsbehörden erfüllen zu können. Für eine dauerhafte Lösung, die den spezifischen Anforderungen der Ortsteilfeuerwehr Oberems gerecht wird und künftige Vorgaben berücksichtigt, ist hingegen ein Neubau erforderlich. Dieser eröffnet zudem die Möglichkeit, eine Entwicklungsfläche integrieren zu können, mit der künftigen Vorgaben Rechnung getragen werden kann. Zumal bereits gegenwärtig ein erheblicher Bedarf an Lagerflächen für den Katastrophenschutz besteht. Um eine schnelle Verfügbarkeit jener Bestände zu gewährleisten, ist vorgesehen die entsprechenden Lagerflächen im zentral gelegenen Neubau des Feuerwehrhauses unterzubringen. Sowohl das Bestandsgebäude als auch sechs weitere Grundstücke im Ortsteil Oberems wurden daraufhin unter Verwendung einer Bewertungsmatrix als mögliche Standorte bewertet. Als Resultat dieser Standortanalyse ist im Ortsteil Oberems im Bereich des westlichen Ortseingangs nördlich der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) nunmehr der Neubau des Feuerwehrgerätehauses der Feuerwehr Glashütten-Oberems auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Feuerwehrstandortes ist über den Roder Weg geplant, während die Alarmausfahrt ausschließlich über eine neue Anbindung an die L 3023 erfolgen soll. Da der Bereich des Plangebietes bislang als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Darüber hinaus werden entsprechend der geplanten Eingrünung des Feuerwehrstandortes Anpflanzungsfestsetzungen aufgenommen. Besonderer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedürfen die Sicherung der Erschließung und hier insbesondere die Anbindung an die Landesstraße L 3023. Ebenso beachtlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Anforderungen und artenschutzrechtlichen Vorgaben. Schließlich sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch die einschlägigen biotopschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit der einseitigen Baumreihe entlang der L 3023 zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dar, sodass die Darstellungen der Planung zunächst entgegenstehen. Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main ist aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens eine formale Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes jedoch vorliegend nicht erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Oberems, Flur 4, die Flurstücke 150/13 teilweise, 204/7 teilweise und 206 teilweise und damit eine Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha (7.177 m²). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Verlauf des Roder Weges sowie daran angrenzend Umspannanlage Oberems und Wohnbebauung
Osten:	Landwirtschaftliche Flächen
Süden:	Landwirtschaftlich genutzter Grasweg und Grünlandflächen
Westen:	Landwirtschaftliche Flächen

Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie die dazu angrenzenden Saumstrukturen. Im Süden wird die Ackerfläche von einem landwirtschaftlich genutzten Grasweg abgegrenzt. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet Teilabschnitte der freien Strecke der Frankfurter Straße (L 3023) außerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Bereich wird zur Schaffung des Baurechts für den geplanten Ein- und Ausfahrtbereich der Alarmausfahrt auf die freie Strecke der Landesstraße und für eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes in den Geltungsbereich einbezogen. Entlang der L 3023 verlaufen zudem beidseitig Entwässerungsmulden, woran jeweils artenarme Wegsäume frischer Standorte schließen. Der nordwestlich zur Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) parallel verlaufende artenarmer Wegsaum frischer Standorte ist im Oberwuchs mit zehn Einzelbäumen, die in einer Baumreihe stehen, versehen, die gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellen.

Das direkte Umfeld des Plangebietes wird im nördlichen Bereich durch den asphaltierten Roder Weg sowie die Anlagen der Umspannanlage Oberems sowie einzelnen Wohnhäusern und deren Hausgärten geprägt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet überwiegend innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, sodass diese westlich und östlich an das Plangebiet anschließt.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2025)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhenniveau zwischen rd. 425 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Norden und rd. 435 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt somit ausgehend von Norden nach Süden hin deutlich an.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dar, sodass die Darstellungen der Planung zunächst entgegenstehen. Nach entsprechenden Vorabstimmungen mit dem Regionalverband FrankfurtRhein-Main ist aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit des Vorhabens eine formale Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes jedoch vorliegend nicht erforderlich.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Gemeinde Glashütten ist grundsätzlich bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, aufgrund der standörtlichen Anforderungen an die Lage und Größe des Feuerwehrstandortes gibt es jedoch keine geeigneten Alternativflächen im Innenbereich. Dahingehend kann auf die Alternativflächenprüfung verwiesen werden, die der Wahl des vorliegenden Feuerwehrstandortes voraus ging. Hierbei wurden das Bestandsgrundstück der Feuerwehr Oberems als auch sechs weitere Grundstücke im Ortsteil Oberems mithilfe einer Bewertungsmatrix nach Punktevergabe von 1 (sehr schlecht) bis 5 (sehr gut) als mögliche Standorte bewertet. Als Bewertungskriterien wurden zunächst die feuerwehrafachlichen Fragestellungen der gesetzlich geforderten Hilfsfristerfüllung, hindernis- und gefahrenreduzierten Erreichbarkeit für Feuerwehrangehörige von Kinder- über Jugend- und Einsatzabteilung bis hin zur Alters- und Ehrenabteilung im Einsatz- und Übungsdienst und die Flächeneignung entsprechend den einschlägigen Feuerwehrfachnormen herangezogen. Weiterhin wurde die Flächenverfügbarkeit, die bauplanungsrechtliche Eignung der Flächen (v.a. Nutzung gemäß RegFNP 2010 und immissionsschutzrechtliche Konflikte), die Leistungsfähigkeit der bestehenden verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung, die topografischen und bodenrechtlichen Gegebenheiten, die Betroffenheit von ökologischen Belangen sowie die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Standorte bewertet. Schließlich wurden auch die Öffentlichkeitswirksamkeit der Lage und Integration ins Dorfleben in die Bewertung aufgenommen, um der Rolle der Feuerwehr als in das örtliche Gemeinwesen integrierte öffentliche Einrichtung Rechnung zu tragen. Auf Grundlage der erfolgten Standortanalyse sowie unter Einbindung des Sachgebiets Brandschutz und den Gemeindebrandinspektoren der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Glashütten konnten von den sieben vorgeschlagenen Standorten zunächst lediglich drei der Standorte als für den Neubau des Feuerwehrhauses als grundsätzlich geeignet befunden werden. Auch der aktuelle Standort des Feuerwehrhauses in Oberems musste hierbei insbesondere aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zur Standortgröße generell ausgeschlossen werden.

Bei den drei grundsätzlich geeigneten Standorten handelte es sich um die landwirtschaftlich genutzten Flächen des vorliegenden Plangebietes, um Freiflächen im Mühlweg 14 (Gemarkung Oberems, Flur 1, Flurstück 39/3) sowie um landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Hauptstraße 38 (Gemarkung Oberems, Flur 4, Flurstück 21). Dem Standort Mühlweg 14 wurde lediglich eine eingeschränkte Eignung für die Nutzung als Feuerwehrstandort bescheinigt. Eine Inbetriebnahme wäre hier ausschließlich unter der Voraussetzung möglich, dass im unteren Bereich des Mühlwegs ein absolutes Haltverbot angeordnet wird, da aufgrund der unzureichenden Fahrbahnbreite andernfalls die jederzeitige Ausrückbarkeit der Feuerwehrfahrzeuge nicht gewährleistet werden könnte.

Dem vorliegenden Plangebiet wurde demgegenüber eine besondere Eignung attestiert. Die Lage zwischen der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) und dem Roder Weg ermöglicht die Realisierung einer ausschließlich für Einsatzfahrzeuge vorgesehenen Zu- und Abfahrt zur Landesstraße sowie einer separaten Erschließung für Besucher- und Mitarbeiterverkehre über den Roder Weg. Durch diese funktionale Trennung kann einerseits eine potenziell gefährdende Kreuzungssituation zwischen ausrückenden Einsatzfahrzeugen und eintreffenden Feuerwehrangehörigen vermieden werden und andererseits wird die sichere und barrierefreie Erreichbarkeit des Standorts insbesondere für Fußgänger und Radfahrende aller Altersgruppen sichergestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glashütten hat sich in ihrer Sitzung am 14.12.2023 entsprechend auf das vorliegende Plangebiet als Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses Oberems festgelegt.

Die Notwendigkeit der Lage der vorliegenden Planung im Bereich des westlichen Ortseingangs des Ortsteils Oberems, nördlich der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße), ergibt sich darüber hinaus auch aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung über die Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Brandfall für den Ortsteil Oberems, aber auch angrenzende Ortsteile der Gemeinde Glashütten ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten.

Hinsichtlich der **Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen** kann darüber hinaus angemerkt werden, dass im Zuge der vorliegenden Planung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen eines Betriebes in Anspruch genommen werden, mit der Beschränkung der städtebaulichen Entwicklung auf das Plangebiet können die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen jedoch weiterhin als überwiegend zusammenhängende Flächen in der freien Feldflur verbleiben und als solche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Zerschneidung einer größeren landwirtschaftlichen Einheit wird somit ausgeschlossen, während auch die Bewirtschaftung und Befahrung der umliegenden Flächen mit landwirtschaftlichen Maschinen nicht eingeschränkt wird. Demnach werden im Zuge der vorliegenden Planung die Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur nicht wesentlich berührt.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Glashüttener Amtsblatt.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Anschluss des westlichen Siedlungsgefüges des Ortsteiles Oberems, von wo aus über die Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) sowie weiterführend über die Bundesstraße B 8 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über den im Norden des Plangebietes anschließenden Roder Weg gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte „Oberems Am Pol“ sowie „Oberems Post“ an den öffentlichen Personennahverkehr in ortsüblicher Entfernung angebunden.

Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend vom Roder Weg sowie von der Landesstraße L 3023. Die Planung sieht vor, dass der Einfahrt- und Ausfahrtbereich für das Besucher- und Mitarbeiteraufkommen im nördlichen Bereich des Plangebietes ausgehend von der geplanten Stellplatzanlage für Pkws auf den Roder Weg umgesetzt wird. Darüber hinaus ist geplant eine Alarmausfahrt zur Landesstraße ausschließlich für die Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeuge zu schaffen. Der geplante zweite Einfahrt- und Ausfahrtsbereich erfordert einen Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße L 3023 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung des Anschlusses an die Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) wurde mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, bereits vorabgestimmt.

Durch die Trennung kann einerseits der im Einsatz gefahrgeneigte Kreuzungsverkehr von ausrückenden Einsatzfahrzeugen und eintreffenden Feuerwehrangehörigen ausgeschlossen werden und andererseits die sichere Erreichbarkeit insbesondere für Radfahrer und Fußgänger jeden Alters gewährleistet werden. Darüber hinaus wurden zur Sicherung der äußeren Erschließung die entsprechenden Abschnitte der Wegeparzelle des an das eigentliche Baugrundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Weges und der Straßenparzelle der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen das Baurecht für den geplanten Ein- und Ausfahrtbereich der Alarmausfahrt auf die freie Strecke der Landesstraße und für eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes geschaffen werden kann. Um die Ein- und Ausfahrt auf die freie Strecke der Landesstraße ausschließlich für die Einsatzfahrzeuge bauplanungsrechtlich zu sichern und gleichwohl für den übrigen Verkehr bauplanungsrechtlich auszuschließen, wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB darüber hinaus festgesetzt, dass der entlang der Straßenverkehrsflächen der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) festgesetzte **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** im Bereich der auf dem Flurstück 204/7 festgesetzten Straßenverkehrsfläche durch eine Alarmausfahrt (Ein- und Ausfahrt von Einsatzfahrzeugen) unterbrochen werden darf. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Wegeparzelle wurde entsprechend der vorgesehenen, differenzierten Nutzung ausschließlich im Bereich des geplanten Ein- und Ausfahrtbereiches für die Alarmausfahrt Straßenverkehrsflächen und ansonsten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Landesstraße L 3023 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und **Baubeschränkungszone**. Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landstraßen und der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der anschließenden Baubeschränkungszone wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und der Verlauf der Bauverbotszone wurde bei der Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

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, 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 und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Baugrundstückes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ der Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und die Umsetzung des geplanten Neubauvorhabens sowie in eingeschränkten Mäßen auch die Umsetzung zukünftiger baulicher Erweiterungen, zugleich wird der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung entsprechend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich jedoch ergänzend fest, dass innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden darf.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die künftige Bebauung auf den Flächen für den Gemeinbedarf in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 10 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung sowie am Verlauf der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO.

3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone unzulässig sind. Mit der Festsetzung soll die Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung und Nutzung im Bereich des Plangebietes sichergestellt werden. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf werden zudem im nordwestlichen Abschnitt Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung **Pkw-Stellplätze** festgesetzt, sodass die Lage der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr hier grundsätzlich vorgegeben und bauplanungsrechtlich gesichert wird.

3.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurden die entsprechenden Abschnitte der Wegeparzelle des an das eigentliche Baugrundstück angrenzenden landwirtschaftlichen Weges und der Straßenparzelle der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB das Baurecht für den geplanten Ein- und Ausfahrtbereich der Alarmausfahrt auf die freie Strecke der Landesstraße und für eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes geschaffen werden kann. Hierbei wurden entsprechend der vorgesehenen, differenzierten Nutzung der Wegeparzelle ausschließlich im Bereich der vorgesehenen Alarmausfahrt Straßenverkehrsflächen und entsprechend der Funktion als landwirtschaftlicher Weg ansonsten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt.

3.6 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eingriffsminimierend fest, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleibt hiervon unberührt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** nach Möglichkeit Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Sicherung von Freiflächen und eines hinreichenden Maßes an Ein- und Durchgrünung im Bereich des am Ortseingang gelegenen Plangebietes verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**.

Im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortseingangslage des Plangebietes, im direkten Anschluss zur freien Feldflur sowie im Übergang zur Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße), sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35°, Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unberührt bleibt.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Die bestehende Baumreihe entlang der Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Die Einzelbäume werden, soweit sie sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Da die Vorhabensplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht hinreichend konkret definiert ist, kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Herstellung der Alarmausfahrt einschließlich der für die Verkehrssicherheit herzustellenden Sichtfenster einzelne Bäume entnommen werden müssen. In diesem Fall wird eine biotopschutzrechtliche Befreiung in Verbindung mit einem funktionalen Ausgleich an anderer Stelle im Ortsgebiet erforderlich.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz im Bereich des Roder Weges. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Planbereiches und somit auch eine entsprechende zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Innerhalb des Plangebietes befinden sich beidseitig zur Landesstraße L 3023 (Frankfurter Straße) straßenbegleitende Entwässerungsgräben innerhalb der Straßenparzelle. Zur Herstellung der geplanten Alarmausfahrt auf die Landesstraße L 3023 muss der nordwestlich der Landesstraße gelegene Entwässerungsgraben teilweise gequert bzw. überbaut werden.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden, hat im Zuge der Vorabstimmungen die Zustimmung hinsichtlich der entwässerungstechnischen Belange grundsätzlich in Aussicht gestellt, sofern die bestehenden Straßenentwässerungseinrichtungen weiterhin ohne jegliche Einschränkung betrieben werden können. Sollte die Längsentwässerung der L 3023 mittels einer Verrohrung unter der Zufahrt sichergestellt werden, so wäre diese gemäß den Richtlinien für die Entwässerung von Straßen (REwS) auszuführen und im Detail mit Hessen Mobil abzustimmen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die eventuelle Einleitung von Fremdwasser in Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße unzulässig ist.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung berücksichtigt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich des Roder Weges, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von auf versiegelten Flächen anfallendem und gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (in das Grundwasser) oder in anliegende oberirdische Gewässer gemäß §§ 8ff. WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Ferner sind für den Nachweis der Unschädlichkeit der Einleitung die Vorgaben der Merkblätter DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ oder DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes möglicherweise hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. Angesichts der vorgesehenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung der Baugrundstücke oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen künftig zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

Starkregen

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum keine erhöhte Vulnerabilität an. Die Gemeinde Glashütten verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. In diesen wird für den vollständigen räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes eine Aussage in Bezug auf das Gefährdungspotential getroffen. Demnach wird der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes als Ackerland – mäßig gefährdet bei einer durchschnittlichen Hangneigung von 6 % eingestuft. Des Weiteren wird im Bereich der Straßenparzelle Landesstraße L 3023 ein Fließpfad mit einem Einzugsgebiet von mindestens 1 ha und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite dargestellt. Der Fließpfad einschließlich der dazugehörigen Pufferzone liegt vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die Fließpfadkarten stellen auf Grundlage eines Geländemodells (Digitales Geländemodell 5 m² und 1 m²) ein erstes Indiz dar, wo im Falle von entsprechenden Regenereignissen ein Gefahrenpotential bestehen kann. Die tatsächlich örtlichen Gegebenheiten (Bordsteine, Mauern, sonstige Hindernisse) werden hierbei allerdings nicht berücksichtigt. Ferner werden die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation in der Regel nicht berücksichtigt. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Planung ist vorliegend nicht von einer Gefährdung auszugehen, auch wenn dies aufgrund von unvorhergesehenen Ereignissen nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann. Hierzu kann ausgeführt werden, dass der Fließpfad im vorliegenden Fall den kontrollierten Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers der südöstlich der L 3023 gelegenen Ackerflächen über die beidseitig der L 3023 bestehenden Entwässerungsgraben darstellt. Im Fall eines Starkregenereignisse würde das anfallende Niederschlagswasser der entsprechenden Flächen demnach am Plangebiet vorbeigeleitet werden. Das auf dem eigentlichen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser würde aufgrund der Hangneigung von Süd nach Nord hingegen in Richtung des Roder Weg abgeleitet werden. Eine Gefährdung durch Starkregen kann auch aufgrund der angrenzend zum Plangebiet bestehenden landwirtschaftlichen Freiflächen sowie den Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen werden. Schließlich konnten im Rahmen der Bestandskartierungen vor Ort keine Anzeichen von Erosion oder Bodenabtrag festgestellt werden. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Umsetzung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuveriegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Unzulässigkeit der Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien sowie zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Unter Hinweis auf die vorhandene Topografie und der örtlichen Gegebenheiten ist nicht damit zu rechnen, dass von den angrenzenden Freiraumflächen Oberflächenwasser auf das Baugebiet gelangt. Ferner übernehmen in Teilen die entlang der westlichen und östlichen Baugrundstückgrenze des Plangebietes festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein gewisses Maß an Erosionsschutz.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Darüber hinaus sind Geräuschentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz des Martinshorns eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.177 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	4.744 m²
<u>davon:</u> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	577 m²
Straßenverkehrsflächen	2.265 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Wirtschaftsweg	168 m²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 07.07.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Plan Ö (in Bearbeitung)

Planstand: 07.07.2025

Projektnummer: 25-2976

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de