

Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth

Begründung

FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes

„Alte Straße“

Entwurf

Planstand: 17.10.2025

Projektnummer: 193618

Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

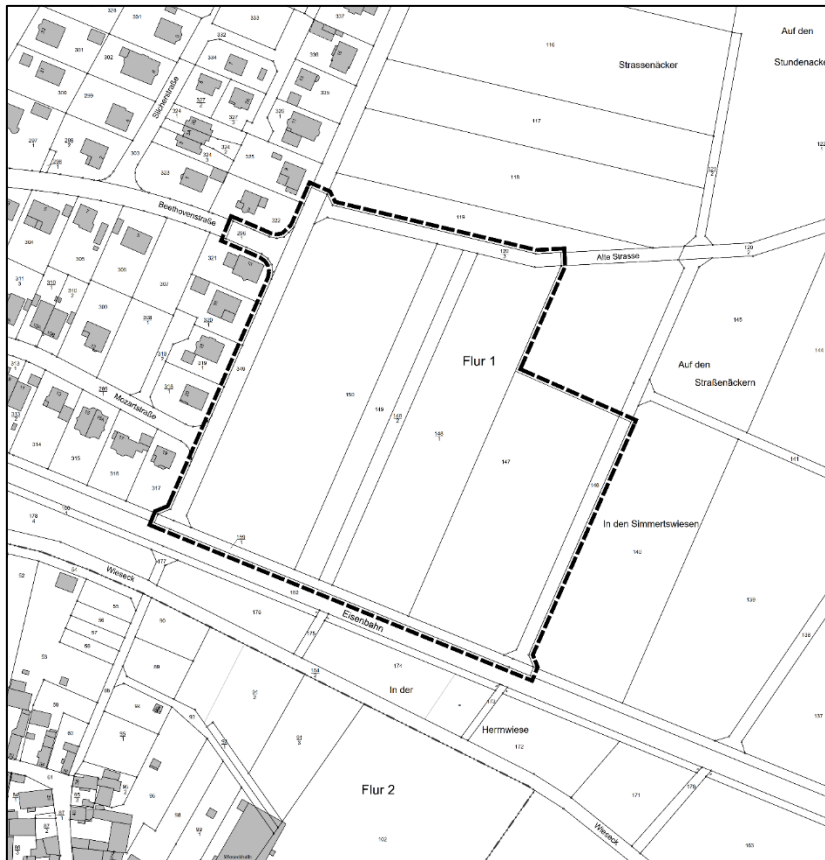
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.8 Alternativflächendiskussion	14
1.9 Verfahrensart und -stand	15
1.10 Änderungen zum Entwurf	15
2. Städtebauliche Konzeption	16
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
3.1 Straßen und Verkehrsflächen	17
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	18
3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	19
3.4 Radweg	19
4. Inhalt und Festsetzungen	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	21
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	22
6. Klimaschutz	22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
7.1 Hochwasserschutz	23
7.1.1 Überschwemmungsgebiet	23
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	23
7.2 Wasserversorgung	23
7.2.1 Bedarfsermittlung	23
7.2.2 Wassersparnachweis	23
7.2.3 Deckungsnachweis	24
7.2.4 Technische Anlagen	24
7.3 Grundwasserschutz	24
7.3.1 Schutz des Grundwassers	24

7.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	24
7.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	24
7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	25
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	25
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	25
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	26
7.3.8	Bauwerke im Grundwasser	26
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	26
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer	26
7.4.1	Gewässerrandstreifen	26
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	26
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	26
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	26
7.5	Abwasserbeseitigung	26
7.5.1	Gesicherte Erschließung	26
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	27
7.6	Abflussregelung	28
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	28
7.6.2	Hochwasserschutz	29
7.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	29
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	29
7.6.5	Starkregen	30
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	31
8.	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	31
9.	Brandschutz	32
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	35
11.	Kampfmittel	38
12.	Immissionsschutz	38
13.	Denkmalschutz	40
14.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen	40
15.	Flächenbilanz	43
16.	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung	44
17.	Anlagen und Gutachten	46

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Lindenstruth besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauplätzen, zumal in den letzten ca. 25-30 Jahren kein neues Baugebiet in der Ortslage ausgewiesen wurde. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, den Bedarf im Rahmen der Innenentwicklung zu decken. Innerhalb des Ortsteiles Lindenstruth stehen hierfür jedoch keine Alternativflächen und keine Baulücken zur Verfügung. Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Ortsansässige des Ortsteiles, zu decken, ist das Planerfordernis gegeben und die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Ortsrand geplant. Die Ausweisung dient primär der Eigenentwicklung des Ortsteils und soll in der Vermarktung bedarfsorientiert abschnittsweise erfolgen. Aber auch in der angrenzenden Kerngemeinde stehen seit Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die vorliegende Fläche wird planerisch bereits durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde (von 1999) für eine Entwicklung vorbereitet, der an dieser Stelle geplante Wohnbauflächen und gemischte Baufläche darstellt. Im südlichen Bereich wurden zwei Bauzeilen von der Genehmigung ausgenommen. In der Gesamtfortschreibung des kommunalen Flächennutzungsplanes hält die Gemeinde im Grundsatz an der bisherigen Siedlungsflächenentwicklung fest, allerdings wird die Größe des Gebietes verkleinert und an die aktuellen planerischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst.

In der Gemeinde Reiskirchen und speziell für den Ortsteil Lindenstruth besteht eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen, zumal die Ausweisung des letzten Baugebietes (BP Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1.Änderung) im Jahr 1988 erfolgte und das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Aufgrund von der Erstellung von Gutachten, der Ausschreibung für die Projektierung des Gebietes, der dann erfolgten Abstimmung des Konzeptes mit dem Projektierer, der Ausarbeitung unterschiedlicher Erschließungsvarianten und arten- und naturschutzrechtlichen Fragestellungen und Konflikten hat sich die Entwurfsoffenlage zeitlich deutlich verzögert.

Planziel des Bebauungsplanes ist zum einen die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Beethovenstraße / Mozartstraße durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um den Bedarf und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Im Bereich nordöstlich der Beethovenstraße wird ergänzend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit angrenzenden öffentlichen Parkplätzen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Zum Entwurf hin wurde die im Norden angedachte Sondergebietsfläche für die Firma WUT komplett zurückgenommen. Auch das Allg. Wohngebiet wurde deutlich zurückgenommen und das Erschließungskonzept gegenüber dem Vorentwurf verändert. Den westlich angrenzenden Baugrundstücken wurden weitere private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgarten zugeordnet, so dass auch hier die bisherigen Baugrundstücke reduziert wurden. Insgesamt sind die Grundstücke verkleinert und im zentralen Bereich mit der Bebauung verdichtet worden. Der Standort für die geplante Kita wurde von Süden nach Norden verlegt und der Zuschnitt des Regenrückhaltebeckens verändert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun in Form einer doppelten Ringerschließung, ausgehend von der Beethovenstraße und der Mozartstraße mit einer vorgesehenen Verbindung in den Außenbereich. Die Zuwegung von der Silcher Straße aus wurde aufgrund der Geltungsbereichsverkleinerung zurückgenommen. Ergänzend zu den Verkehrsflächen wurden weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine FNP-Änderung erfolgt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung „Alte Straße“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenstruth, umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 3,76 ha (Siedlungsfläche incl. Straßen = 3,1ha) und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen und weiter nördlich Gewerbeflächen
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Bahnanlage, Siedlungsfläche
- Westen: Wohnbebauung

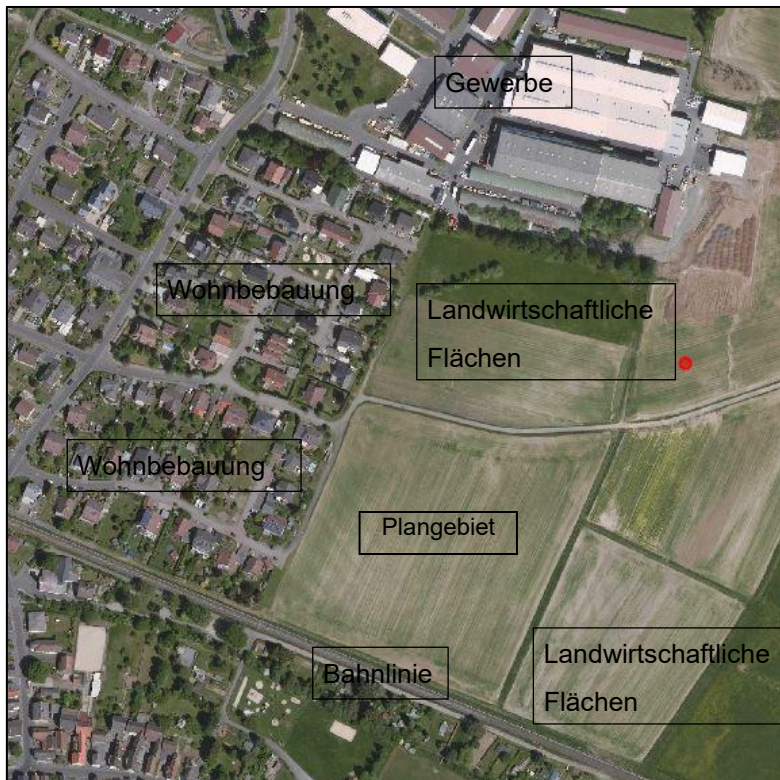
Exposition: Tiefster Punkt des Geländes ist im Süden, das Gelände steigt leicht nach Norden an

Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Acker)

Anzahl der Bauplätze: rd. 34 Wohnbaugrundstücke, eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit einer Flächengröße von zusammen **rd. 3,1ha**. Die Zahl der Baugrundstücke kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich.

Grundstücksgrößen: ca. 350 m² bis 950 m², je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden. Als Bauweise sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Reigenhäuser sowie im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser geplant.

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit angrenzenden Nutzungen



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, genordet, ohne Maßstab

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* (6.3-2), *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB Ziele der Raumordnung entgegen.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG) im Regionalplan Mittelhessen 2010 soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (G) und unterliegen der Abwägung.

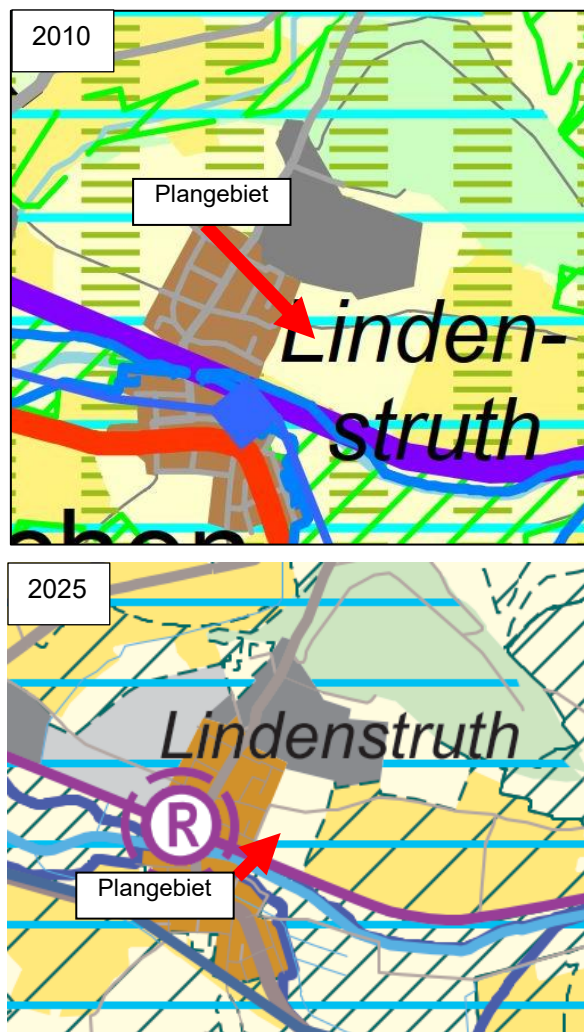
Für Ortsteile, für die keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden (Ziel 5.2-4). Das geplante Baugebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und hat eine Flächengröße von rd. 3,1 ha (Siedlungsfläche incl. Straßen), mit voraussichtlich 34 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet inklusive der Fläche für den Gemeinbedarf. Es ist vorgesehen, dass Bauplanungsrecht für den kompletten Geltungsbereich des Plangebietes „Alte Straße“ zu schaffen, aber es soll bedarfsorientiert abschnittsweise vermarktet werden. Bezüglich der Entwicklung und Umsetzung

des Baugebietes kann mit dem Regierungspräsidium Gießen vertraglich eine Umsetzung in Teilbauabschnitten geregelt werden.

Aufgrund der aktuell Nachfrage nach Wohneigentum und einem gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohn-/Mietraum soll im vorliegenden Planbereich vor allem Wohnnutzungen geschaffen werden. Aufgrund der Ausweisung eines Wohngebietes ist die Umwidmung der Flächen von einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ in „Vorranggebiet Siedlung“ im Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgesehen.

Aus der Abstimmung mit der Regionalplanung beim RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde erfolgte als Ergebnis, dass gemäß Ziel 5.2-4 des RPM 2010 für Ortsteile wie Lindenstruth, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf kann unter bestimmten Voraussetzungen am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha realisiert werden. Auch das Ziel 6.3-3 (Inanspruchnahmen der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft) stellt klar, dass in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft unter bestimmten Voraussetzungen Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha zulässig sind. Das vorliegende Plangebiet hat eine gesamte Flächengröße von rd. 3,7 ha, damit wird die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nicht überschritten. Folglich dürfte kein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden.

Abb. 4 und 5: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 / 2025 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010 / 2025 genordnet, ohne Maßstab

Der Entwurf zur Neuauflistung des Regionalplanes von 2025 sieht für den vorliegenden Geltungsbe-
reich keine Abweichungen von der Darstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vor.

Als weiteres Argument für die Siedlungsflächenentwicklung in Lindenstruth kann aufgeführt werden, dass der Ortsteil durch den bestehenden Gewerbestandort WUT (Weiss Umwelttechnik) geprägt wird, der im Osten weitere Erweiterungen vorsieht. Aber auch die neuen VRG Industrie und Gewerbeflächen im RPM 2025 im Westen der Ortslage sehen für die Zukunft weitere Gewerbebetriebsansiedelungen vor, die automatisch die Nachfrage von Mitarbeitern nach Wohnbaugrundstücken erhöhen. Auch dieses Marktsegment kann künftig über den vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt werden. In der Kernge-
meinde stehen aktuell keine Wohnbaugrundstücke oder Neubaugebiete zur Verfügung.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen stellt für den Geltungsbereich des Be-
bauungsplanes überwiegend geplante Wohnbauflächen dar (siehe Abb.6). Die südlichen Flächen (ent-
lang der Bahntrasse) wurden damals von der Genehmigung ausgenommen. Da die beabsichtigte Fest-
setzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Darstellung
von Wohnbauflächen verlangt, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan eigentlich als
entwickelt angesehen werden. Allerdings sind die Darstellungen der Kita, der Grünflächen Zweckbe-
stimmung Hausgärten und das Regenrückhaltebecken bisher nicht dargestellt, so dass im Parallelver-
fahren eine FNP-Änderung durchgeführt wird. Insgesamt ist durch den wirksamen Flächennutzungsplan
der Gemeinde Reiskirchen schon eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorbereitet worden.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen (§ 1(1)1 BauNVO) sowie einer Fläche
für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im nördlichen und einer Fläche für
Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im südlichen Planbe-
reich.

Aus diesem Grund bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß
§ 8 Abs.3 BauGB.

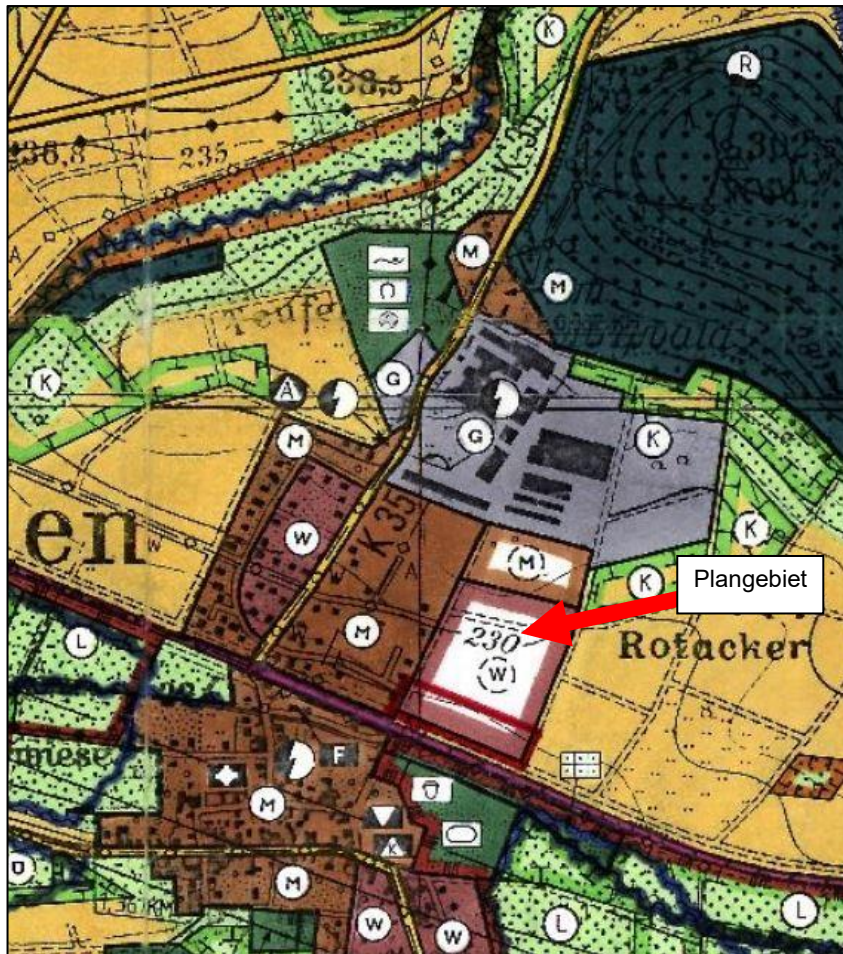
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1.Änderung aus
dem Jahr 1988 mit der Ausweisung von Mischgebieten (siehe Abb. 7).

Nördlich in rd. 140m Entfernung befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.
3.4 „Industriegebiet Weiss-Umwelttechnik“ (siehe Abb. 8). Dieser Bebauungsplan bringt hauptsächlich
ein Industriegebiet und im Südwesten seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet sowie Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Ausweisung.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

Abb. 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1.Änderung



Abb. 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3. 4 „Industriegebiet Weiss-Umwelttechnik“



1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Für das Plangebiet liegen keine sonstigen informellen Planungen / Vorhaben- oder Erschließungspläne vor. Die städtebaulichen Erschließungsvarianten des Planungsbüros Fischer waren Grundlage für den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Erschließungsvarianten wurden jetzt zum Entwurf nochmal variiert (verkleinert) und mit dem Projektierer und der Gemeinde abgestimmt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen (§ 1a Abs.2 BauGB).

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Nachweis der Verdichtung im Innenbereich ist für das Verfahren geprüft worden, inwieweit mögliche Baulücken bestehen bzw. eine Mobilisierung von Baulücken im Innenbereich vorgenommen werden kann. Die Gemeinde Reiskirchen ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen

Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials nicht entprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zum angrenzenden Wohngebiet kann die Baugebietsentwicklung gesamträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet.

Abb. 9: Nördlicher Teil der Ortslage (1 pot. Baulücke, die aber als Privatgarten genutzt wird)



Abb. 10: Südlicher Teil der Ortslage (1 pot. Baulücke, die aber als Privatgarten genutzt wird)



Weitere innerörtliche Freiflächen selbst oder am Siedlungsrand werden durch hofnahe innerörtliche lw. Nutzflächen (Acker- und Grünland) oder Gartenflächen genutzt oder sind nicht bebaubare Flächen (Überschwemmungsgebiet der Wieseck). Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich oder Flächen für eine Neuausweisung zur Verfügung.

Die Gemeinde Reiskirchen möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LDK, Amt für den ländlichen Raum (21.01.2020)

In der Begründung zum Bebauungsplan „Alte Straße“ wird mehrfach ausgeführt, dass in Ortsteilen, in denen kein Vorbehaltsgebiet Siedlung Planung (Regionalplan Mittelhessen 2010) ausgewiesen ist, die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist.

Nachweise über die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken werden nicht aufgeführt. Es ist kaum vorstellbar, dass in einem Ortsteil mit rund tausend Einwohnern, ein Bedarf von über 40 Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung besteht.

(Anmerkung des Planungsbüros: Die Fläche des Plangebietes und die Anzahl der Baugrundstücke wurde deutlich reduziert).

Regierungspräsidium Gießen – Bauleitplanung (06.02.2020)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d. h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollte insbesondere der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen im geplanten Umfang (hier: ca. 45 Wohnbaugrundstücke) für den Ortsteil Lindenstruth nachvollziehbar erläutert werden. (Anmerkung des Planungsbüros: Die Fläche des Plangebietes und die Anzahl der Baugrundstücke wurde deutlich reduziert).

1.8 Alternativflächendiskussion

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Gemeinde Reiskirchen im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Straße“ neue Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen muss. An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Lindenstruth hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird (siehe Abb. 9 und 10).

Auf Ebene des kommunalen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reiskirchen sind diese Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt, so dass auch diese für den Bebauungsplan übergeordnete Flächenausweisungen und Darstellungen maßgeblich sind. Eine Begründung und Abwägung über die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Belange hat somit schon auf diesen Planungsebenen stattgefunden (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB).

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Lindenstruth ist städtebaulich aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erreichungsmöglichkeit über die Mozartstraße und Beethovenstraße begründet. Der Standort ist verkehrsgünstig angebunden und in rd. 9 km Entfernung an die B 49 Richtung Reiskirchen / Grünberg / Gießen angeschlossen. Das Plangebiet selbst grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand an. Mit einer Fläche von rd. 3,1 ha weist die geplante Siedlungsfläche eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 34 Bauplätzen (E/ED/H/MFH) zu ermöglichen.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 34 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (OKGeb. = 9,5 - 11m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, der durch die nördlich angrenzende Gewerbebebauung schon ein gewisses Maß an Vorbelastung mit sich bringt. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzungen des Plangebiets findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang statt. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

Alternativen zu dem jetzigen Standort gibt es nicht.

Im Norden der Ortslage grenzen geplante und bestehende Gewerbegebiet an.

Im Westen der Ortslage ist auf der übergeordneten Ebene (RPM2025) ebenfalls eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen.

Im Süden / Südwesten / Südosten ist das Überschwemmungsgebiet der Wieseck ausgewiesen.

Südlich der Ortslage befinden sich zahlreiche geschützte Biotopstrukturen und die Umgehungsstraße der B 49 schränkt eine Entwicklung ein.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des Ortsteils gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden können.

Abgesehen von der Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches werden für die Ortslage Lindenstruth keine weiteren Wohnbauflächen (Planung) ausgewiesen.

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Flächen-nutzungsplanänderung und Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.06.2019 und 18.12.2019 Bekanntmachung: 10.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.01.2020 – 12.02.2020 Bekanntmachung: 10.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 07.01.2020 Frist 12.02.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27.10.2025 – 28.11.2025 Bekanntmachung: 24.10.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 24.10.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Reiskirchen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Zum Vorentwurf sind seitens der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise eingegangen, das neue Plankonzept wurde aber schon auf einigen öffentlichen Sitzungen erläutert.

1.10 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

1. Deutliche Reduzierung des Geltungsbereiches (BP/FNPÄ).
2. Die im nördlichen Planbereich ursprünglich vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Forschung, Entwicklung und Weiterbildung i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO wurde zurückgenommen (BP/FNPÄ).
3. Änderung des Erschließungskonzeptes (BP).
4. Auch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO nördlich der „Alten Straße“ wurde zurückgenommen und beschränkt sich jetzt auf den Bereich südlich der „Alten Straße“ (BP/FNPÄ).

5. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wurde in den Norden des Plangebietes verlagert (BP/FNPÄ).
6. Das nach wie vor im Süden des Geltungsbereiches angesiedelte Regenrückhaltebecken wurde in Richtung der Mozartstraße im Zuschnitt geändert (BP/FNPÄ).
7. Die zwischen der Mozartstraße und Beethovenstraße im Westen des Gebietes bestehenden Grünstrukturen wurden den westlich angrenzenden Grundstücken als Hausgärten zugeschlagen (BP/FNPÄ).
8. Der Geltungsbereich wurde um naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsflächen in der Gemarkung Saasen erweitert (BP).

2. Städtebauliche Konzeption

Im östlichen Bereich des Ortsteils Lindenstruth ist im Anschluss an die bestehende Bebauung mit Anbindung an die Beethovenstraße und die Mozartstraße die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 34 Bauplätzen vorgesehen. Außerdem wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes und ein Regenrückhaltebecken im Süden ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf „Alte Straße“ sieht nun im zentralen Innenbereich eine verdichtete Bebauung mit einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor (Nutzungsziffer 2). Es sind auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im umliegenden Planbereich sind Einzelhäuser vorgesehen (Nutzungsziffer 1). Die geplante Art der baulichen Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet) passt sich den örtlichen Gegebenheiten an und stellt einen städtebaulich begründbaren Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und dem Neubaugebiet bzw. Außenbereich dar.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungsatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehenden Siedlungsbereiche in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachfarbe einfügt.

Somit wird den in § 1 Abs.6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter dem Aspekt der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen ist.

Das Erschließungskonzept ist aus dem Vorentwurf abgeleitet und an die Reduzierung des Geltungsbereiches angepasst bzw. optimiert worden. Es sieht für das Wohngebiet eine verkehrliche Erschließung in Form einer doppelten Ringerschließung vor, die an die bestehende Mozartstraße und Beethovenstraße angeschlossen ist. Die Straßenraumbreiten dieser Straßen können den künftigen Verkehr des Neubaugebietes aufnehmen. Hierzu gibt es eine entsprechende Verkehrsuntersuchung¹, die das belegt.

Für die zentrale Erschließungsachse wird ein Straßenraum von 8,5m Breite vorgesehen. Im östlichen Erschließungsring wird der Straßenraum dann auf 6,5m verringert. Die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgesehen und der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung überlassen (planerische Zurückhaltung). In einzelnen Abschnitten werden zusätzliche

¹ Das Verkehrskonzept hat den Umfang des Baugebietes vom Vorentwurf untersucht und die Machbarkeit bestätigt. Da das Entwurfskonzept des Gebietes jetzt deutlich kleiner ist, können die Aussagen des Gutachtens ebenfalls für den Entwurf mit herangezogen werden.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen, um zum einen den Hol- und Bringverkehr im Bereich der Kindertagesstätte abzudecken, zum andern, um zusätzliche Besucherparkplätze für Nutzer des Wohngebietes zur Verfügung zu stellen. Die südliche Erschließungsachse wird nach Osten hin fortgesetzt, um langfristig auch Erweiterungsmöglichkeiten einer Siedlungsflächenentwicklung zu ermöglichen. Die Zuwegung endet zunächst auf dem östlich das Plangebiet begrenzenden Landwirtschaftlichen Weg.

Im Norden wird der überregionale Radweg im Bereich „Alte Straße“ im Bebauungsplan gesichert und in die Beethovenstraße geleitet. Aufgrund der Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplanes ist der östliche Stich der Beethovenstraße mit den in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um Bauplanungsrecht für mögliche Umbaumaßnahmen zu schaffen. Der landwirtschaftlich zu und parallel zur Bahntrasse verlaufende lw. Weg wird ebenfalls über die Bauleitplanung gesichert, um die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flächen und die Pflege der Bahntrassenböschungen zu gewährleisten.

Auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Plangebietes wurde bereits im Vorfeld geprüft. Mit dem Ergebnis, dass im südlichen Planbereich Flächen für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden. Diese Flächen dienen der Entwässerung des Plangebietes sowie der Entwässerung der Außenbereichsflächen. Die Erschließung (Entwässerung im Trennsystem) ist herzustellen und kann über Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle sichergestellt werden.

Das Entwässerungskonzept wirkt sich insgesamt entlastend auf das gesamte Kanalnetz des Ortsteils Lindenstruth aus. In der südlichen Fläche des WA 1 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserverbandes eingetragen, so dass das Trennsystem dort direkt eingeleitet werden kann.

Aufgrund der Lage zur südlich angrenzenden Bahnstrecke und zum nördlichen gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet bedürfen im Bauleitplanverfahren zudem die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierfür wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten erstellt und die daraus resultierenden Ergebnisse mit in die Planung übernommen (weitere Ausführungen unter Kapitel 14).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

3.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes kann künftig über eine doppelte Ringerschließung, ausgehend von den bestehenden Erschließungsstraßen *Beethovenstraße* und *Mozartstraße*, sichergestellt werden. Auch die künftigen Erschließungsstraßen im Plangebiet sind so dimensioniert (8,5 – 6,5m Straßenraum), um das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet für rd. 34 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet zu bewältigen². Durch die Ansiedlung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zu Beginn des Baugebietes erfolgt die Erschließung unmittelbar, sodass der entstehende Verkehr nicht die östlichen Erschließungsstraßen im Planbereich (Wohngebiet 1 und 2) belastet.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Wege im Norden, Süden und Osten werden im Bestand gesichert. Über die Anbindung an die Parzelle 120/3 (Alte Straße) werden auch künftig die landwirtschaftlichen Wegbeziehungen erreichbar bleiben. Dieser Weg dient gleichzeitig dem überregionalen Radweg.

Eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, da die weitere Ausgestaltung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Der Straßenraum soll jedoch so gestaltet werden, dass Fußwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum

² Hierzu hat die Gemeinde Reiskirchen eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in Kapitel 19 erläutert werden.

geschaffen sowie Anpflanzungen vorgenommen werden können (Mischfläche). Somit kann gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich geschaffen werden.

Die Einmündungs- und Kurvenbereiche sind so ausgelegt, dass sowohl Schleppkurven von Pkws sowie auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen nachgewiesen werden können.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (31.01.2020)

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 35 dürfen infolge der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sollten hierzu bauliche oder verkehrliche Maßnahmen auf der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

Bürger 1 (24.01.2020)

Das Baugebiet soll so geplant werden, dass eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich zwischen Greizer Straße und dem Neubaugebiet oder am Rand des Neubaugebietes eingerichtet und vom Neubaugebiet direkt per Fuß und Fahrrad erreicht werden kann.

Der Fahrradweg R7, der auch das Neubaugebiet durchfahren wird, soll so geführt und gebaut werden, dass die bestehende scharfe S-Kurve wegfällt (kurz vor Erreichen des bestehenden Wohngebietes von Osten kommend) und keine Kopfsteinpflasterungen auf der gesamten Straßenbreite mehr im Verlauf zu finden sind. Diese sind nicht nur nervig für Radler*innen, sondern hochgefährlich, weil bei Nässe und Eisglätte extrem rutschig.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Mit der Straßenraumbreite von 6,5 m - 8,5 m im Bereich der doppelten Ringerschließung kann Raum geschaffen werden, um neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Die privaten Stellplätze sind gemäß Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den eigenen privaten Grundstücken nachzuweisen und können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf den Grundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs im Plangebiet Rechnung getragen werden kann. Ergänzt werden die privaten Stellplätze durch öffentliche Parkflächen, die im Plangebiet verteilt sind.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte erfolgt zusätzlich eine Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, um dem Hol- und Bring-Verkehr der Kindertagesstätte für Kurzparker ausreichend Rechnung zu tragen. Für die Angestellten der Kita sind zusätzliche Stellplätze im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen.

Auch im Süden des Geltungsbereiches im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, vorgesehen.

3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 850 m) befindet sich die Bushaltestelle „Wieseckhalle“, über welche mehrere Buslinien angebunden sind. Langfristig wird seitens der Gemeinde angestrebt, eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich Greizer Straße einzurichten, um den Anschluss der Ortslage an die ÖPNV zu optimieren.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bürger 1 (24.01.2020)

Das Baugebiet soll so geplant werden, dass eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich zwischen Greizer Straße und dem Neubaugebiet oder am Rand des Neubaugebietes eingerichtet und vom Neubaugebiet direkt per Fuß und Fahrrad erreicht werden kann.

3.4 Radweg

Im Norden des Plangebietes verläuft der überregionaler Radweg R7, der durch den Bebauungsplan gesichert wird.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bürger 1 (24.01.2020)

Der Fahrradweg R7, der auch das Neubaugebiet durchfahren wird, soll so geführt und gebaut werden, dass die bestehende scharfe S-Kurve wegfällt (kurz vor Erreichen des bestehenden Wohngebietes von Osten kommend) und keine Kopfsteinpflasterungen auf der gesamten Straßenbreite mehr im Verlauf zu finden sind. Diese sind nicht nur nervig für Radler*innen, sondern hochgefährlich, weil bei Nässe und Eisglätte extrem rutschig.

4. 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 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 Festsetzungen der FNP-Änderung aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Darstellung einer Wohnbaufläche i.S.d. § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO, die im Bebauungsplan dann als ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Alle anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr.3 – 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Im nördlichen Planbereich gelangt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung** „Kindertagesstätte“ zur Ausweisung, diese dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Kindertagesstätte“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) fest. Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. So könnten theoretisch im Obergeschoss weitere Räume für Nutzungen der Kita eingerichtet werden (Sozialräume, Gruppenräume, Büro, Verwaltung, etc.)

Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

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 Be-

gründung zum Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden 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, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgt bei dieser Planung unter den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft für die mögliche Bebauung der Grundstücke und für die Errichtung und den Bau der Erschließungsstraße berechnet und zugeordnet. Die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen des Teilplanes 2/2 werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen im Allg. Wohngebiet 1 und 2, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Erschließungsplanung (Straße und Regenrückhaltebecken) zugeordnet. Zusätzlich erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, da für den Vorhabenträger gemeindliche Ökokontomaßnahmen³ zur Verfügung gestellt werden.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff (artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriff) kann somit vollständig kompensiert werden.

³ Siehe Ausführungen im Umweltbericht

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der Gemeinde Reiskirchen und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Faunistische Untersuchungen wurden im Juli und August 2019 bis 2020 durchgeführt, siehe auch Umweltbericht und Fachgutachten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Planunterlagen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Hierzu sind unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen weitere Informationen aufgeführt.

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

6. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und

Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB: Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist je (Wohn-) Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf der Dachfläche eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

7. 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 vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für rd. 34 Wohnbaugrundstücke sowie für den Bau einer Kindertagesstätte. Die Anzahl von Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung nicht festgelegt, daher kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser auf Ebene des Bebauungsplanes nicht quantifiziert werden. Das im Verfahren beteiligte Unternehmen für die Wasserversorgung hat der Planung zugestimmt.

7.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Darüber hinaus werden für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers je Baugrundstück Zisternen festgesetzt. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

7.2.3 Deckungsnachweis

Die Gemeinde Reiskirchen geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Ein Ausbau des vorhandenen Trinkwassernetzes ist innerhalb des Plangebietes erforderlich, die Leitungen sind neu zu verlegen.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet neu verlegt werden müssen.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (Zone III), siehe nachfolgende Ausführungen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Grundwasserschutz, Wasserversorgung (06.02.2020)

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Reiskirchen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 29.03.1990 (StAnz. 18/1990, S. 795) sind zu beachten.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁴:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen, die Genehmigung einer Versickerung ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen aus den angrenzenden Baugrundstücken zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

⁴ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Die nächste Messstelle liegt rd. 1,7km westlich vom Plangebiet in Reiskirchen.

7.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen aus den angrenzenden Baugrundstücken zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet. Die nächste Messstelle liegt rd. 1,7km westlich vom Plangebiet in Reiskirchen.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine offenen oberirdischen Gewässer bekannt. Ein Gewässerrandstreifen ist daher nicht zu beachten. Lediglich am östlichen Feldweg befindet sich ein wegebegleitender Graben. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Verrohrung zur Wieseck vorhanden, welche die Fläche nördlich des Bahndammes entwässert. Diese wird in die Entwässerungsplanung integriert.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer bekannt. Lediglich am östlichen Feldweg befindet sich ein wegebegleitender Graben. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Verrohrung zur Wieseck vorhanden, welche die Fläche nördlich des Bahndammes entwässert. Diese wird in die Entwässerungsplanung integriert.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Bereich von Gewässern.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reiskirchen eingeleitet werden. Weiterführend kann es den bestehenden Mischwasserkanälen im Bereich der „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ zugeführt werden. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen überwiegend neu zu verlegen. Als Ergebnis der bisher durchgeführten Infrastrukturplanung setzt der vorliegende Bebauungsplan im südlichen Plangebiet bauplanungsrechtlich den Standort für ein Regenrückhaltebecken fest, sodass die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen kann. Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, konnte zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Die Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser an die in den Straßen „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ vorhandenen Kanäle (Mischwasserkanal) sind gegeben, eine Überprüfung erfolgte bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Das anfallende Regenwasser wird in separaten Kanälen in Richtung Vorfluter (Wieseck) abgeleitet. In diesem Zusammenhang wurde der Standort für ein Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet festgesetzt und ausreichend dimensioniert.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen in den Straßen „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ sind vorhanden und können das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser mit aufnehmen.

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung.

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt.

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Gemeinde Reiskirchen im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich. Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (06.02.2020)

Aus Sicht der vom RP Gießen vertretenen Belange kann der Flächennutzungsplanänderung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteanlage sind mit der Oberen Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Über das zu planende Regenrückhaltebecken darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s-ha) in die Wieseck abgeleitet werden. Es ist für die Regenrückhaltung eine entsprechend ausreichend große Fläche im Bebauungsplan auszuweisen. Rückhaltung durch Zisternen darf dabei nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Es ist nach DWA-M 153 zu prüfen, ob bzw. welche Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird. Entsprechender Platzbedarf ist im Bebauungsplan einzuplanen und ggf. auszuweisen.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken bis zum geplanten Anschluss an den bestehenden Kanal, welcher durch den Bahndamm hindurch zur Wieseck führt, ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, falls noch nicht enthalten, um eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden. Falls der bestehende Kanal nicht ausreichend leistungsfähig ist, um auch die Notentlastung des Regenrückhaltebeckens gesichert zur Wieseck abzuleiten, und umgebaut werden muss, ist die Trasse bis zur Einleitstelle in die Wieseck in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen.

Abwasserverband Wiesecktal (07.02.2020)

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung des Plangebietes, im Trennsystem erfolgen soll und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird. Das Plangebiet ist in der uns vorliegenden aktuellen Schmutzfrachtberechnung, Stand März 2013, als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft. Für die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter (bauplanungsrechtlich festgesetzter Standort eines Regenrückhaltebeckens) liegen bereits Pläne vor. Es wird auf die weitere Planungsebene, der Erschließungsplanung,

verwiesen. Die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter wird über ein separates Genehmigungsverfahren (Einleiteantrag) geprüft und bei der zuständigen Fachbehörde beantragt.

7.6.2 Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

7.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Indirekte Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind im Plangebiet durch die Versickerung, Zisternenfestsetzung und durch das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (06.02.2020)

Aus Sicht der vom RP Gießen vertretenen Belange kann der Flächennutzungsplanänderung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteinlage sind mit der Oberen Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Über das zu planende Regenrückhaltebecken darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s·ha) in die Wieseck abgeleitet werden. Es ist für die Regenrückhaltung eine entsprechend ausreichend große Fläche im Bebauungsplan auszuweisen. Rückhaltung durch Zisternen darf dabei nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Es ist nach DWA-M 153 zu prüfen, ob bzw. welche Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird. Entsprechender Platzbedarf ist im Bebauungsplan einzuplanen und ggf. auszuweisen.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken bis zum geplanten Anschluss an den bestehenden Kanal, welcher durch den Bahndamm hindurch zur Wieseck führt, ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, falls noch nicht enthalten, um eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden. Falls der bestehende Kanal nicht ausreichend leistungsfähig ist, um auch die Notentlastung des Regenrückhaltebeckens gesichert zur Wieseck abzuleiten, und umgebaut werden muss, ist die Trasse bis zur Einleitstelle in die Wieseck in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen.

Abwasserverband Wiesecktal (07.02.2020)

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung des Plangebietes, im Trennsystem erfolgen soll und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird. Das Plangebiet ist in der uns vorliegenden aktuellen Schmutzfrachtberechnung, Stand März 2013, als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

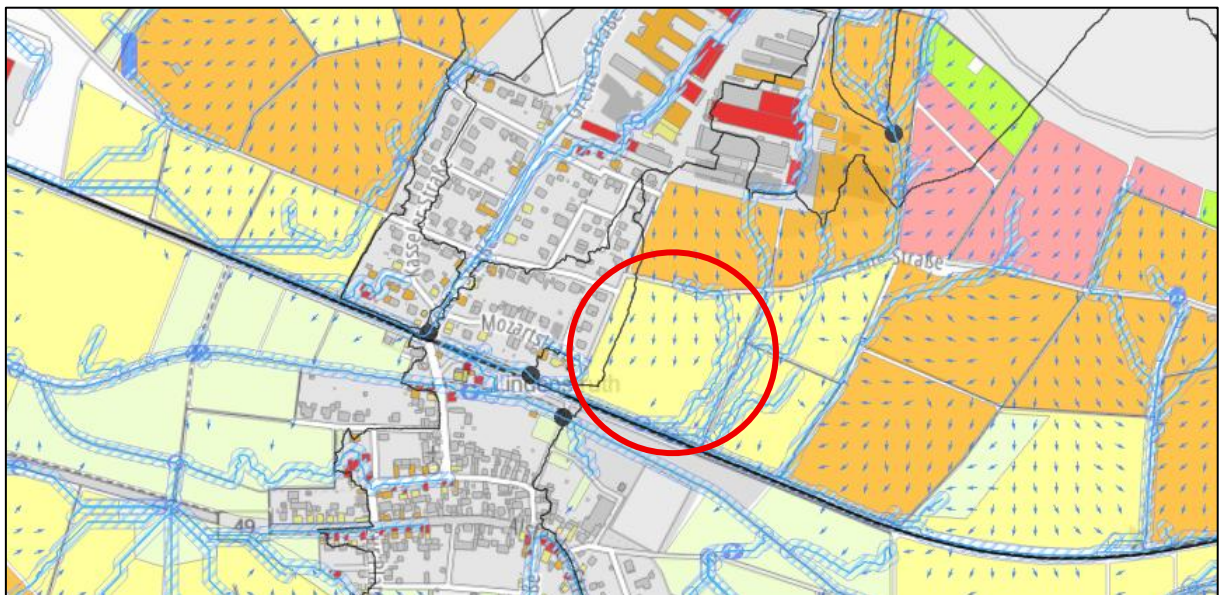
Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

7.6.5 Starkregen

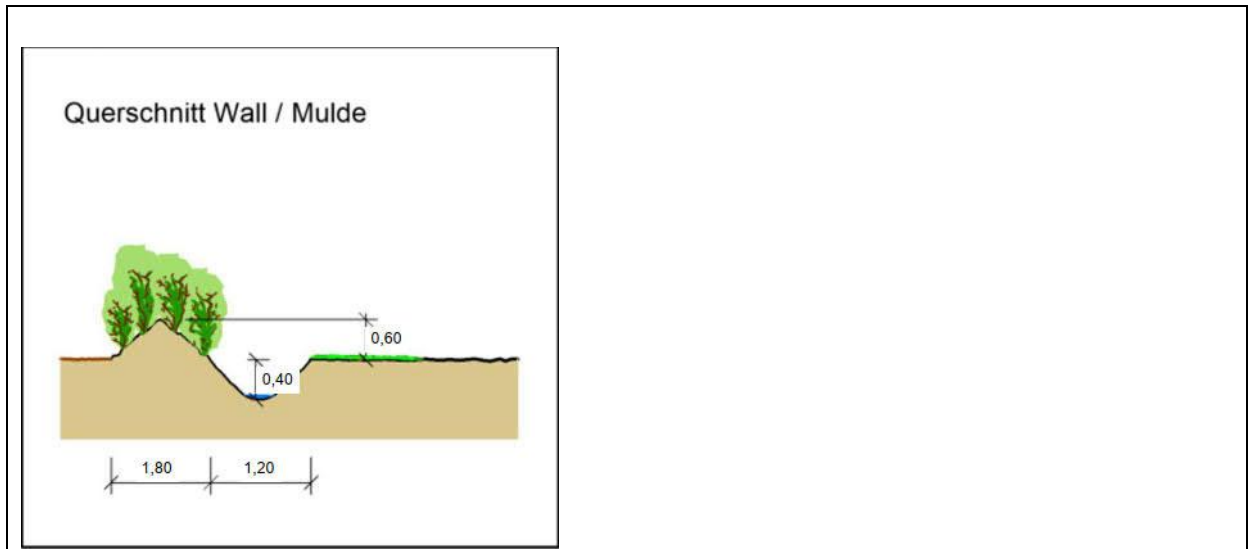
In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bis *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 11: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 01.07.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung nach Süden hin im Plangebiet dargestellt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges im Osten des Plangebietes sowie ausgehend von der „Alten Straße“ ebenfalls Richtung Süden werden Fließpfade dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Aufgrund der Vorgaben der Hinweiskarte sollte im Bereich der nördlichen Bauzeile an den Grundstücksgrenzen Mulden und eine Verwallung gestaltet (Abb. 19) werden, um bei möglichen Starkregenereignisse einen Schutz der südlichen angrenzenden Gebäude und Nutzungen vor Erosionen und Überschwemmungen von den nördlich angrenzenden lw. Nutzflächen zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dem Vorhabenträger die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Gebiet empfohlen.

Abb. 12.: Konzept-Querschnitt Wall / Mulde im Bereich des WA 2 und WA 1 südlich bzw. östlich der Planstraße B.



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im angrenzenden Bereich des Plangebietes. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung müssen dann die künftigen Versorger des Gebietes angeschrieben werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (27.01.2020)

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

IHK Gießen-Friedberg (03.02.2020)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Mittelhessen Netz GmbH (27.01.2020)

Im angrenzenden Bereich des Plangebietes werden von Mittelhessen Netz GmbH Strom- bzw. Gasversorgungsleitungen betrieben. Bestandsauskunft hierzu sind im Internet unter: <https://www.swg-konzern.de> zu erhalten.

Sollten die vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit der Mittelhessen Netz GmbH einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen wird gebeten, bei den Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische „Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

9. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes (siehe unten) geprüft werden. Im Plangebiet sind die künftigen Erschließungsstraßen (mit Kurvenradien) für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum bzw. sofern erforderlich auf den Grundstücken (Kitagelände) vorzusehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, Brandschutz (03.02.2020)

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

WA/GFZ = (0,6) = 48 m = (800 l/Min.)

WA/GFZ = (0,8) = 96 m = (1.600 l/Min.)

KiGa/GFZ = (0,6) = 48 m = (800 l/Min)

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes Im Rahmen Ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. 9. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach §17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N >1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 07	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m³/h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden;
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3

Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, wurden die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird

der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selbst oder über das Fahrzeugkonzept) verhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Reiskirchen liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMuKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMuKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMuKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMuKLV, 2018)

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Bodenfunktionen zu bewerten, ist es erforderlich, die Dimensionen des geplanten Bodeneingriffs durch eine Bodenkompensationsbetrachtung zu bestimmen. Auf dieser Basis können geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden, um den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen. Die in der Anlage befindliche vorliegende Bodenkompensationsberechnung wurde anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie & Rheinland-Pfalz Landesamt für Geologie und Bergbau 2023: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16) durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Weitere Ausführungen siehe auch Umweltbericht.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (06.02.2020)

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Reiskirchen einzuholen.

Hinweis:

Über die *elektronische Datenschnittstelle DATUS online* steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 Halt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtig verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

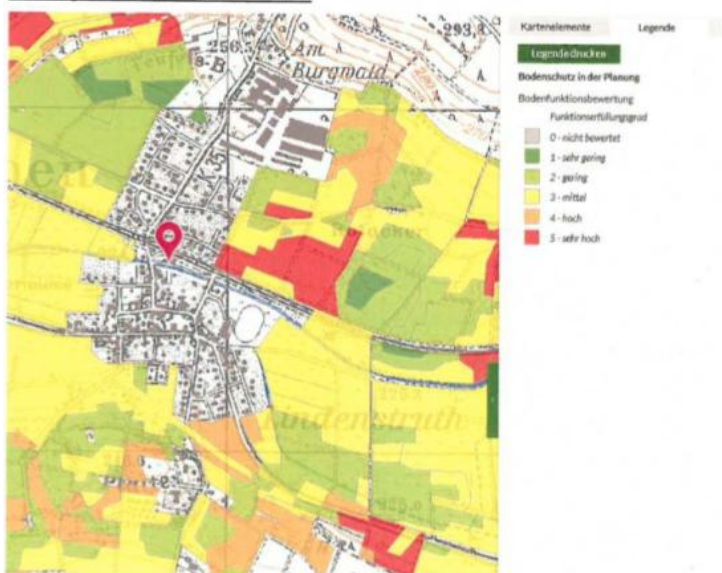
<https://www.hinug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Für das Vorhaben wird überwiegend Boden mit hoher bis sehr hoher Bodenfunktionsbewertung in Anspruch genommen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich nicht zu begrüßen. Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1. 5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Es gibt gemäß BodenViewer Hessen genügend Flächen mit geringerer Bodenfunktionsbewertung, die ebenso direkt an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen. Gemäß den Zielen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad zu lenken.“ Sofern möglich, ist dieser Aspekt erneut zu prüfen und die Planung ggf. zu überarbeiten.

Auszug aus dem BodenViewer:



Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m² ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m² ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14. 2018)

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die nachfolgenden Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuclv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuclv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz inkl. Monitoring ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Regierungspräsidium Gießen – Landwirtschaft (06.02.2020)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes Bedenken vorgetragen.

Diese begründen sich wie folgt:

Die insgesamt 6,7 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verlust des Standortes in dieser Größenordnung aus agrarstruktureller Sicht nicht tolerierbar ist. Die Planung macht keinerlei Aussagen, inwieweit hier eine Betroffenheit für landwirtschaftliche Betriebe gegeben ist.

11. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Vorliegend kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf in Abstufung zu den gewerblichen Nutzungen und der Bahnlinie dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind direkt erkennbar.

Vor dem Hintergrund, dass südlich des Plangebietes die Bahnlinie 3700 angrenzt und sich weiter nördlich des Plangebietes die Betriebsstätten der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH befinden, wurde durch das Büro für Schallschutz, GSA Ziegelmeyer, schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung des Plangebietes durch den Schienenverkehr, zu Emissionskontingenten für die geplante Gemeinbedarfsfläche sowie zu Schallschutzmaßnahmen angefertigt (Stand: 27.05.2025). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die durch die genannten Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen die einschlägigen Orientierungswerte einhalten.

Im Bereich der Schienen werden die Schalltechnischen Orientierungswerte punktuell tagsüber und im Nachtzeitraum randlagig überschritten. Im inneren Bereich werden die Empfehlungswerte weitestgehend eingehalten. Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt bzw. beachtet werden. Hierzu sind unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zahlreiche Hinweise für die nachfolgende Bauausführung und für das Bauantragsverfahren aufgeführt, die dann speziell im Einzelfall bei der Gebäudeplanung zu beachten sind. So sollten z.B. bei der südliche Baureihe im WA 1 schutzbedürftige Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume auf der zur Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite eingerichtet werden. Alternativ können Schlafräume / Kinderzimmer im Bereich zur Schiene auch mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgestattet werden. Der Bebauungsplan

kann durch die Begutachtung die erforderliche Schutzbedürftigkeit nachweisen, überlässt es aber den einzelnen Bauherrn im Rahmen der Umsetzung/Bauausführung spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dieser Konflikttransfer auf die Baugenehmigungsebene und damit die planerische Zurückhaltung auf Bebauungsplanebene wird für zulässig erachtet, da der Konflikt im Rahmen der Bauausführung bewältigt werden kann.

Beurteilungsrelevante gewerbliche Schalleinträge in der Größenordnung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 55 dB(A) aus den Betriebsstätten der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH sind mit Verweis auf die projektbezogenen Untersuchungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Bereich der Kindertagesstätte wird empfohlen, die Außenspielbereiche so anzuordnen, dass Gebäude als Abschirmungsmaßnahme die Geräuschbelastung für das Allgemeine Wohngebiet reduzieren.

Ansonsten wird auf die Hinweise in der Plankarte unter 4.1 ff und auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Sachverhalte des Gutachtens nochmal zusammengefasst.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Höhe der geplanten nördlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes von der Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für gewerbliche Nutzungen der TA Lärm - tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) - aus den Betriebsgeräuschen der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH ausgegangen werden kann. Voraussetzung / Grundlage dieser Berechnung sind die für die Gebietskategorien Gewerbe- und Industriegebietsflächen in DIN 18005 genannten „Prüfwerte“ für die Tageszeit und deren Abminderung zur Einhaltung des Richtwertes im Bestand in Höhe des Mischgebietes - nachts 45 dB(A). Unter diesen Voraussetzungen ist die Einhaltung der Richtwerte zu prognostizieren.

Bezüglich der Schienenverkehrseinwirkungen haben wir diese auf die „neuen Baufenster“ angepasst. Der Bebauungsplan enthält keine Vorkehrungen für „aktive Schallschutzmaßnahmen“ (Schallschutzwand). Parallel des Gleisweges / der Plangebietsgrenze ist die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens [RRB] vorgesehen. Der erforderliche Schallschutz ist daher durch „passive Schallschutzmaßnahmen“ in Verbindung mit Regelungen zur Grundrissgestaltung für die 1. Baureihe zur Gleisanlage zu treffen. Das Plangebiet selbst ist lediglich dem Lärmpegelbereich I und II zuzuordnen - besondere bauliche Aufwendungen für den passiven Schallschutz sind hieraus nicht zu erwarten - im Hinblick auf die in Höhe der mindestens 1. Baureihe zu prognostizierenden Spitzenpegel aus einzelnen Zugvorbeifahrten empfehlen wir, für den im Gutachten dargestellten Bereich mit Spitzenpegelbelastungen (Prognose) > 65 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume / Kinderzimmer grundsätzlich vorzusehen.

Gegenüber der im Plangebiet vorgesehenen KITA haben wir die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs / die Nutzung von Freibereichen durch Prognoseberechnungen ermittelt. Einschränkungen für die angrenzende Bebauung sind hieraus nicht abzuleiten.

Ergänzend zum Gutachten wird aufgeführt, dass sich gegenüber der Darstellung des Erschließungskonzeptes im Gutachten vom Mai 2025 die Trassenführung der Straße im östlichen Bereich nochmals geändert hat, allerdings nicht die Lage und Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung, so dass die Aussagen des Gutachtens weiterhin auf den Entwurf des Bebauungsplanes zutreffen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch

magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

13. Denkmalschutz

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (12.02.2020)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs.4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

Abstimmung bei Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Es werden sich weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Deshalb wird darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Funknetzbeeinflussung

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

Quelle: Deutsche Bahn AG

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (06.02.2020)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im

Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink:

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Regierungspräsidium Gießen – Bergaufsicht (06.02.2020)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schächten und an der Tagesoberfläche nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage der Schächte liegen hier nicht vor.

Regierungspräsidium Gießen – Landwirtschaft (06.02.2020)

Bedenken begründen sich wie folgt:

Die insgesamt 6,7 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verlust des Standortes in dieser Größenordnung aus agrarstruktureller Sicht nicht tolerierbar ist. Die Planung macht keinerlei Aussagen, inwieweit hier eine Betroffenheit für landwirtschaftliche Betriebe gegeben ist.

Bürger 2 (08.02.2020)

7) Alternative Planungen

Wenn eine verkehrliche Erschließung der Fa. Weiss über den Kobauweg im Entwurf vorliegt, ist es sehr verwunderlich, warum nicht auf der westlichen Seite von Lindenstruth eine alternative Wohngebietsplanung erstellt wurde. Für die Ortsumgehung von Reiskirchen mussten 14 Varianten mit sämtlichen Umweltverträglichkeiten geprüft werden, dabei handelt es sich bei der Ortsumgehung lediglich um einen Flächenverbrauch von rund 3,5 ha. Für das Wohn- und Sondergebiet wird landwirtschaftlich genutzte Fläche und extensiv genutzte Fläche in einer Größe von 6,7 ha beansprucht ohne jede Alternativplanung. Dieses Mißverhältnis ist offensichtlich. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

Daher werden Alternativplanungen und Untersuchungen darüber gefordert, ob diese möglicherweise mit einem geringeren Eingriff in Landschaft und Natur zu realisieren sind. Über eine Umweltverträglichkeitsprüfung, wie sie für die B49 erstellt wurde, ließen sich dazu fachlich fundierte Aussagen erarbeiten.

Bürger 3 (06.02.2020)

7) Alternative Planungen

Wenn eine verkehrliche Erschließung der Fa. Weiss über den Kobauweg im Entwurf vorliegt, ist es sehr verwunderlich, warum nicht auf der westlichen Seite von Lindenstruth eine alternative Wohngebietsplanung erstellt wurde. Für die Ortsumgehung von Reiskirchen mussten 14 Varianten mit sämtlichen Umweltverträglichkeiten geprüft werden, dabei handelt es sich bei der Ortsumgehung lediglich um einen Flächenverbrauch von rund 3,5 ha. Für das Wohn- und Sondergebiet wird landwirtschaftlich genutzte Fläche und extensiv genutzte Fläche in einer Größe von 6,7 ha beansprucht ohne jede Alternativplanung. Dieses Mißverhältnis ist offensichtlich. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

Daher werden Alternativplanungen und Untersuchungen darüber gefordert, ob diese möglicherweise mit einem geringeren Eingriff in Landschaft und Natur zu realisieren sind. Über eine Umweltverträglichkeitsprüfung, wie sie für die B49 erstellt wurde, ließen sich dazu fachlich fundierte Aussagen erarbeiten.

Bürger 4 (03.02.2020)

7) Alternative Planungen

Wenn eine verkehrliche Erschließung der Fa. Weiss über den Kobauweg im Entwurf vorliegt, ist es sehr verwunderlich, warum nicht auf der westlichen Seite von Lindenstruth eine alternative Wohngebietsplanung erstellt wurde. Für die Ortsumgehung von Reiskirchen mussten 14 Varianten mit sämtlichen Umweltverträglichkeiten geprüft werden, dabei handelt es sich bei der Ortsumgehung lediglich um einen Flächenverbrauch von rund 3,5 ha. Für das Wohn- und Sondergebiet wird landwirtschaftlich genutzte Fläche und extensiv genutzte Fläche in einer Größe von 6,7 ha beansprucht ohne jede Alternativplanung. Dieses Mißverhältnis ist offensichtlich. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

Daher werden Alternativplanungen und Untersuchungen darüber gefordert, ob diese möglicherweise mit einem geringeren Eingriff in Landschaft und Natur zu realisieren sind. Über eine Umweltverträglichkeitsprüfung, wie sie für die B49 erstellt wurde, ließen sich dazu fachlich fundierte Aussagen erarbeiten.

Bürger 5 (07.02.2020)

7) Alternative Planungen

Wenn eine verkehrliche Erschließung der Fa. Weiss über den Kobauweg im Entwurf vorliegt, ist es sehr verwunderlich, warum nicht auf der westlichen Seite von Lindenstruth eine alternative Wohngebietsplanung erstellt wurde. Für die Ortsumgehung von Reiskirchen mussten 14 Varianten mit sämtlichen Umweltverträglichkeiten geprüft werden, dabei handelt es sich bei der Ortsumgehung lediglich um einen Flächenverbrauch von rund 3,5 ha. Für das Wohn- und Sondergebiet wird landwirtschaftlich genutzte Fläche und extensiv genutzte Fläche in einer Größe von 6,7 ha beansprucht ohne jede Alternativplanung. Dieses Mißverhältnis ist offensichtlich. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.

Daher werden Alternativplanungen und Untersuchungen darüber gefordert, ob diese möglicherweise mit einem geringeren Eingriff in Landschaft und Natur zu realisieren sind. Über eine Umweltverträglichkeitsprüfung, wie sie für die B49 erstellt wurde, ließen sich dazu fachlich fundierte Aussagen erarbeiten.

15. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) für den Bebauungsplan aufgestellt, die vom Grundsatz auch für die Darstellung der FNP-Änderung gilt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	37.609 m²
Fläche Allgemeines Wohngebiet gesamt	19.595 m ²
(Fläche WA 1	10.787 m ²)
(Fläche WA 2	8.808 m ²)
Fläche für den Gemeinbedarf (KiGa)	5.115 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.095 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	4.030 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	2.329 m ²
Rad- / Fußweg	1.128 m ²
Parkplätze	573 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung (RRB)	2.896 m ²

Öffentliche Grünflächen: Verkehrsbegleitgrün	739 m ²
Private Grünfläche: Hausgarten	1.140 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,3 maximal 3.236m², zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bei einer GRZ von 0,15 können weitere 1.618m² versiegelt werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) bei einer GRZ von 0,4 maximal 3.523m², zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ von 0,15 können weitere 1.761 m² versiegelt werden.
- Bei der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte bei einer GRZ von 0,6 maximal 3.069 m², zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ von 0,3 können weitere 1.535m² versiegelt werden.

Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen), rd. 4.095m², die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

16. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Nachfolgend wird die Zusammenfassung/Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung aufgeführt.

6 Zusammenfassung / Empfehlungen

Die Gemeinde Reiskirchen plant die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am östlichen Rand des Ortsteils Lindenstruth. Auf einer Fläche von rund 5,9 ha sieht der vorliegende Bebauungsplan rund 70 - 115 Wohneinheiten (WE) bzw. rund 175 – 345 Einwohner vor.

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene, angrenzende Wohnstraßennetz vorgesehen. Der überwiegende Anteil der prognostizierten Neuverkehrsfahrten (rund 3/4) wird über die „Beethovenstr.“ und die „Mozartstr.“ zur „Greizer Str.“ und von hier aus entweder weiter zu den Knotenpunkten „B 49 / Untergasse / Zur Platte“ (KP-1) bzw. „B 49 / Untergasse / Martinsstraße“ (KP-2) oder in Richtung Norden (Winnerod) geführt. Ein geringerer Anteil der Neuverkehrsfahrten (rund 1/4) wird über die Silcher Straße zur Greizer Straße (K 35) erfolgen.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung dient im Rahmen der Bauleitplanung zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung sowie der Beurteilung der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen. Als Grundlage der Untersuchungen diente eine ausführliche Analyse der Bestandssituation mit Knoten- und Querschnittszählungen im Untersuchungsraum. Unter Hinzunahme der aus dem Plangebiet „Alte Straße“ zu erwartenden Neuverkehre (maximal +950 Kfz/24h) sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 und dem Corona-Ausgleich für die Firma Weiss konnten im Anschluss die Belastungen des Prognose-Planfall 2035 ermittelt werden.

Die mit den Prognosebelastungen durchgeführten Berechnungen und Prüfungen haben ergeben, dass die Knotenpunkte KP-1 und KP-2 auch in Zukunft über den gesamten Tagesverlauf „gute“ (QSV = B) Verkehrsabläufe aufweisen und die prognostizierten Verkehre auch im Worst-Case mit bis zu 345 Einwohnern und bis zu 65 Kita-Plätzen im vorhandenen Ausbau ausreichend aufnehmen und abwickeln können.

Die übrigen Knotenpunkte KP-3 bis KP-6 weisen im Prognose-Planfall 2035 ebenfalls über den gesamten Tagesverlauf sogar „sehr gute“ (QSV = A) Verkehrsabläufe auf. Zusätzliche Maßnahmen sind an diesen Knotenpunkten daher ebenfalls nicht erforderlich.

Auch die untersuchten Streckenabschnitte weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl die prognostizierten Neuverkehre als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen.

Aufgrund der kurvigen Straßenführung im Abschnitt zwischen der B 49 und der Greizer Straße ist die Untergasse für einen möglichen Begegnungsfall Lkw / Lkw nur bedingt geeignet. Bei den durchgeführten Verkehrszählungen konnten hier jedoch keine Auffälligkeiten oder Behinderungen festgestellt werden. Da für den Neuverkehr lediglich ein geringer Schwerverkehrsanteil von 15 SV-Fahrten / 24h prognostiziert wurde, wird sich die vorhandene Situation durch die geplanten Maßnahmen nicht wesentlich verschlechtern.

Im Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse empfehlen wir eine Prüfung möglicher verkehrsrechtlicher Maßnahmen wie z.B. eine Verkehrslenkung des Schwerverkehrs oder weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsmengen in der Untergasse (z.B. neue Zufahrt nördlich der Bahnstrecke aus Richtung Westen). Dies ist besonders auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die vorhandenen Mindestgehwegbreiten zu empfehlen.

In der Beethovenstraße und der Mozartstraße sind ausreichende Möglichkeiten zum Ausweichen für die Begegnungsfälle Pkw / Pkw und Lkw / Pkw sicherzustellen. Ggf. sind entsprechende Regelungen für die Ordnung des ruhenden Verkehrs vorzusehen.

Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Alte Straße“ im Reiskirchener Ortsteil Lindenstruth auch für die Zukunft (Prognosefall 2035) als gesichert zu beurteilen ist.

Die Verkehrsuntersuchung wurde für den Vorentwurf mit 5,9ha Siedlungsfläche ausgearbeitet und kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Alte Straße“ auch für die Zukunft (Prognosefall 2035) als gesichert zu beurteilen ist. Zum Entwurf wurde die Siedlungsfläche auf 3,1ha reduziert und damit auch die Anzahl der Wohnbaugrundstücke und Wohneinheiten. Insofern gilt die Aussage des Gutachtens zum Vorentwurf ebenso für die vorliegende Entwurfsfassung.

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 10/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Juli 2025
- Bodenkompensationsbetrachtung, Planungsbüro Fischer, Juli 2025
- Verkehrsuntersuchung, iMB Plan, 07/2022
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, 05/2025

Planstand: 17.10.2025

Projektnummer: 193618

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

