

Gemeinde Biebertal, Ortsteil Rodheim-Bieber

Begründung

Bebauungsplan

„Hinter dem Rillscheidt II“

Entwurf

Planstand: 21.11.2025

Projektnummer: 23-2897

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	14
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	15
4.2 Werbeanlagen	16
4.3 Einfriedungen	16
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	16
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	16
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	17
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1 Überschwemmungsgebiete	18
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	19
7.3 Oberflächengewässer	20
7.4 Abwasserbeseitigung	20
7.5 Abflussregelung	22
8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	22

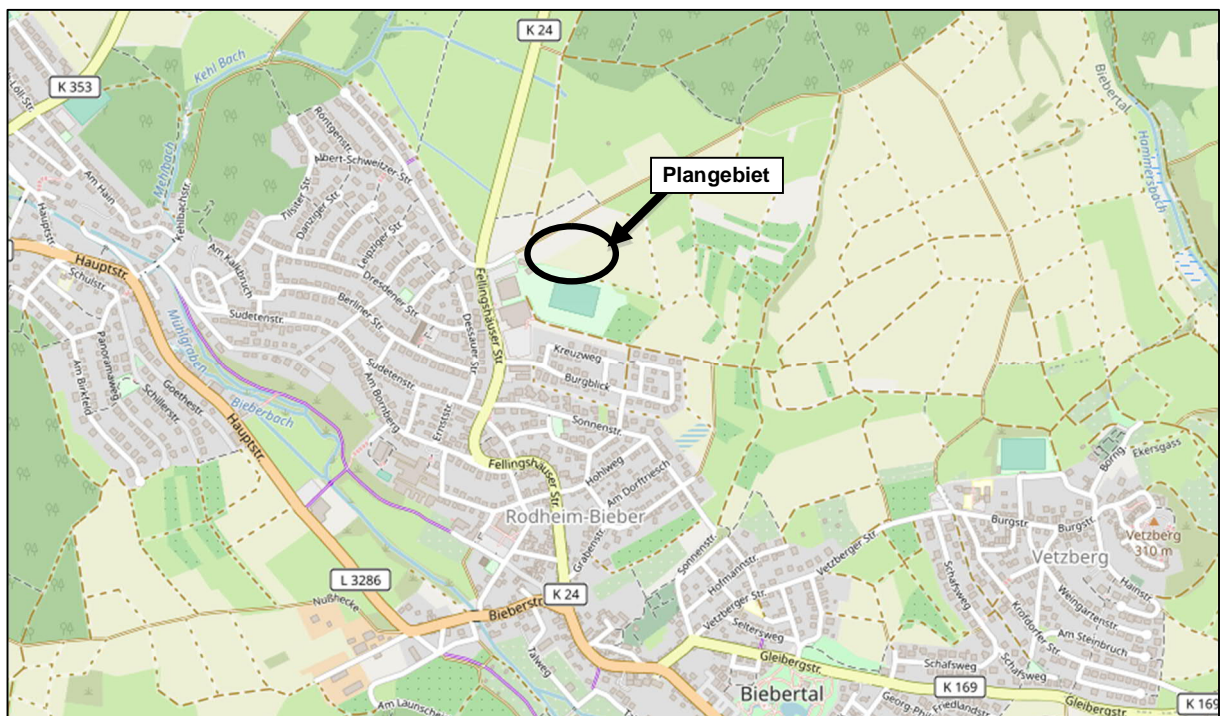
9. Kampfmittel	23
10. Immissionsschutz	23
11. Denkmalschutz.....	24
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	24
13. Hinweise und sonstige Infrastruktur	25
14. Bodenordnung.....	25
15. Flächenbilanz	26
16. Anlagen und Gutachten	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemeinde Biebertal ist im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber im Bereich nordöstlich der Großsporthalle die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung vorgesehen. Anlass der Planung ist der im Ortsteil Rodheim-Bieber seitens der ansässigen Praxisgemeinschaft von Hausärzten seit mehreren Jahren bestehende Erweiterungsbedarf, der sowohl am bisherigen Standort als auch an anderer Stelle im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Da der bisherige Standort nicht barrierefrei ist und über Treppen verfügt, die insbesondere für ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen eine erhebliche Hürde darstellen, sowie auch aus energetischer Sicht aktuellen Anforderungen nicht entspricht, werden seit mittlerweile etwa fünf Jahren die Möglichkeiten zur Nutzung eines alternativen Standortes im Gemeindegebiet diskutiert. Geplant ist die Errichtung eines Ärztehauses für fünf Hausärzte und einer Praxis für Physiotherapie in Verbindung mit der Unterbringung einer Apotheke unter einem gemeinsamen Dach, sodass hier die entsprechenden ärztlichen Versorgungsangebote und Dienstleistungen räumlich gebündelt und sowohl aus Betreibersicht sowie auch aus Sicht der Patienten deutliche Synergieeffekte genutzt werden können und somit auch künftig ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzauflagen und Baumängeln bereits im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht wurde.

Im Zuge der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Derzeit bestehen im Bereich der Kinderbetreuung im Wesentlichen nur Übergangslösungen, die im Ergebnis weder den Bedarfszahlen und der aktuell bereits knapp 100 Kinder umfassenden Warteliste noch den pädagogischen Ansprüchen und Konzepten insgesamt gerecht werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze an einen zentralen und auf kurzem Wege erreichbaren Standort geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung der Flächen innerhalb des Plangebietes und somit für die Umsetzung der geplanten Vorhaben an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ und Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Zudem wird die nördlich und östlich an das Baugrundstück anschließende Wegeparzelle bauplanungsrechtlich als Wirtschaftsweg gesichert. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991. Der Bebauungsplan setzt überwiegend öffentliche Grünflächen fest und weist für den vorliegenden Planbereich zudem eine geplante Parkfläche für Parkplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des bislang wirksamen Bebauungsplanes von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des eigentlichen Plangebietes (Plankarte 1) in der Gemarkung Rodheim-Bieber, Flur 2, die Flurstücke 51, 52, 53/1, 53/2, 54/1, 54/2, 55/1, 55/2, 55/3, 55/4, 55/5 und 214/1 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Norden: | Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße und der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie Stützpunkt für die Feuerwehr und den gemeindlichen Bauhof im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheidt“ von 2020 |
| Osten: | Verlauf der Wegeparzelle Flurstück 214/1 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen |
| Süden: | Baumhecke und Sportplatz sowie südwestlich angrenzende Salzhalle und Großsporthalle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991 |
| Westen: | Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße |

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des eigentlichen Plangebietes (Plankarte 1) auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,2 ha ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen und liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991. Die Höhenlage des Plangebietes steigt von rd. 239 m ü.NHN im Südwesten bis auf rd. 243 m ü.NHN im Nordosten an. Das natürliche Gelände fällt somit nach Südwesten leicht ab.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (08/2023)

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Fellingshausen, Flur 17, das Flurstück 39 teilweise (Plankarte 2), in der Gemarkung Krumbach, Flur 2, das Flurstück 31 (Plankarte 3) sowie in der Gemarkung Rodheim-Bieber, Flur 5, die Flurstücke 201 teilweise und 202 teilweise (Plankarte 4). Die Flurstücke werden der Planung als externe Ausgleichsflächen insbesondere für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.

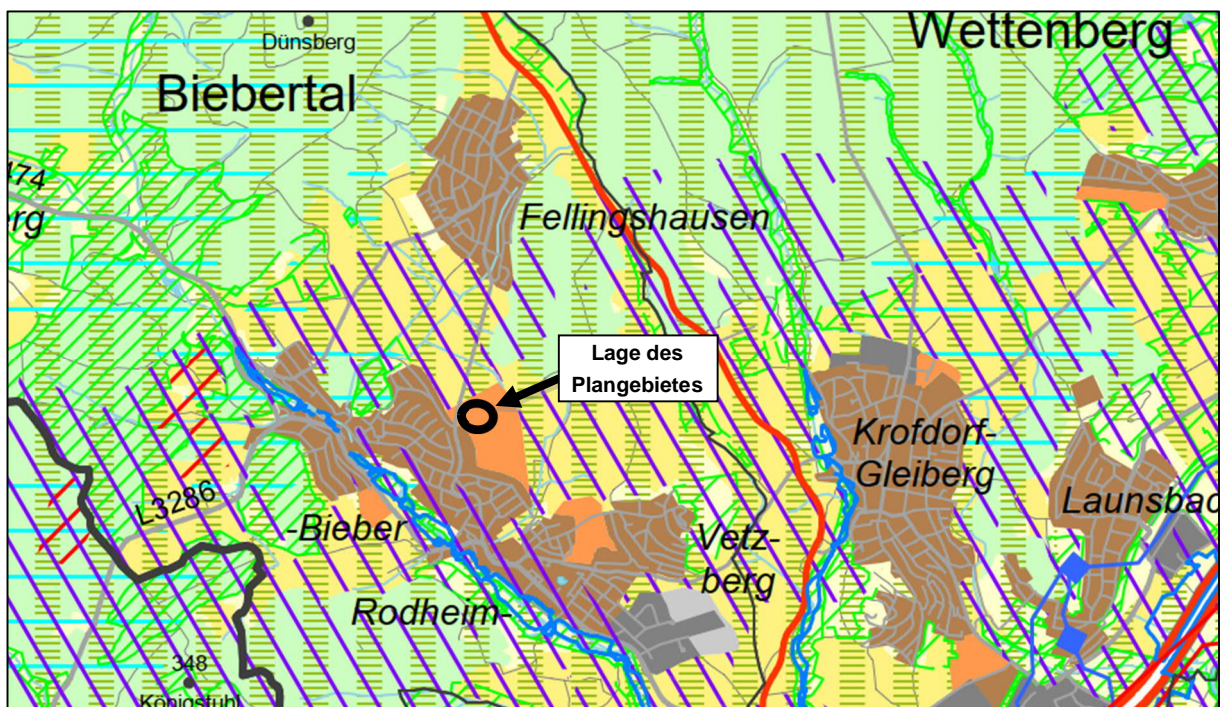
1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach der entsprechenden raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist jedoch vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in den sogenannten unbeplanten Innenbereichen darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung Planung“ zu erbringen.

In der Gemeinde Biebertal sind innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Rodheim-Bieber keine hinsichtlich der erforderlichen zentralen Lage, der Größe von mindestens einem Hektar und der für alle Verkehrsteilnehmer günstigen Erreichbarkeit vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für die geplanten Nutzungen städtebaulich entwickelt werden können. Dies betrifft sowohl bislang unbebaute Grundstücke im sogenannten unbeplanten Innenbereich, die entweder nicht über eine entsprechende Standorteignung im vorgenannten Sinne verfügen oder aber eigentumsrechtlich schlicht nicht verfügbar sind.

Auch im Bereich der Gießener Straße sind im Zuge der hier seitens privater Bauherren jeweils geplanten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung, für die in den vergangenen Jahren zum Teil auch mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen wurden, keine hinreichend geeigneten Flächen für die Umsetzung der nunmehr im Bereich des vorliegenden Plangebietes räumlich an zentraler Stelle gebündelt vorgesehenen Vorhaben verfügbar. Darüber hinaus spricht gegen eine Standortwahl im Bereich der vielbefahrenen Gießener Straße insbesondere das mit dem geplanten Gesamtvorhaben verbundene Ziel- und Quellverkehrsaufkommen, das im Bereich des nunmehr gewählten Standortes erheblich sicherer, leichter und leistungsfähiger vom Straßennetz aufgenommen werden kann, wie dies mittels einer direkten Grundstückszufahrt auf die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 24 der Fall wäre. Auch im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne, die im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich in Betracht kämen, sind jeweils keine geeigneten Baugrundstücke verfügbar. Schließlich sind innerhalb der beiden im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 an anderer Stelle im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber raumordnerisch festgelegten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ bislang bauplanungsrechtlich keine Möglichkeiten für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung und Erschließung eröffnet.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

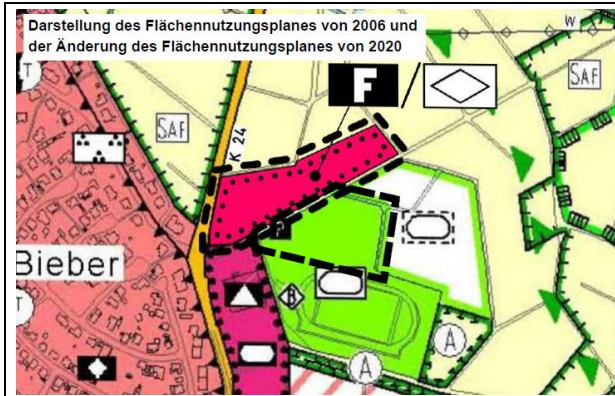
Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen zur erneuten Beteiligung von 2025 wird der Bereich des Plangebietes entgegen der bisherigen raumordnerischen Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

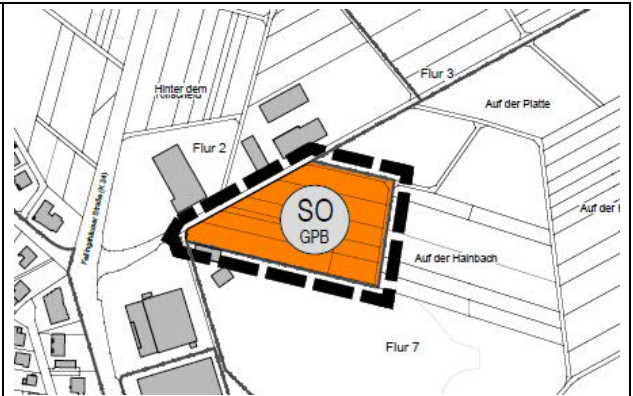
Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Biebertal von 2006 stellt für den Bereich des Plangebietes „Grünflächen (Bestand)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Bestand)“ und „Parkplatz“ sowie „Grünflächen (Planung)“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz (Planung)“ dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert. Das Planziel der **Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ zulasten der bisherigen Darstellungen.

Darstellung Flächennutzungsplan 2006 und Änderung des Flächennutzungsplanes 2020



Änderung des Flächennutzungsplanes



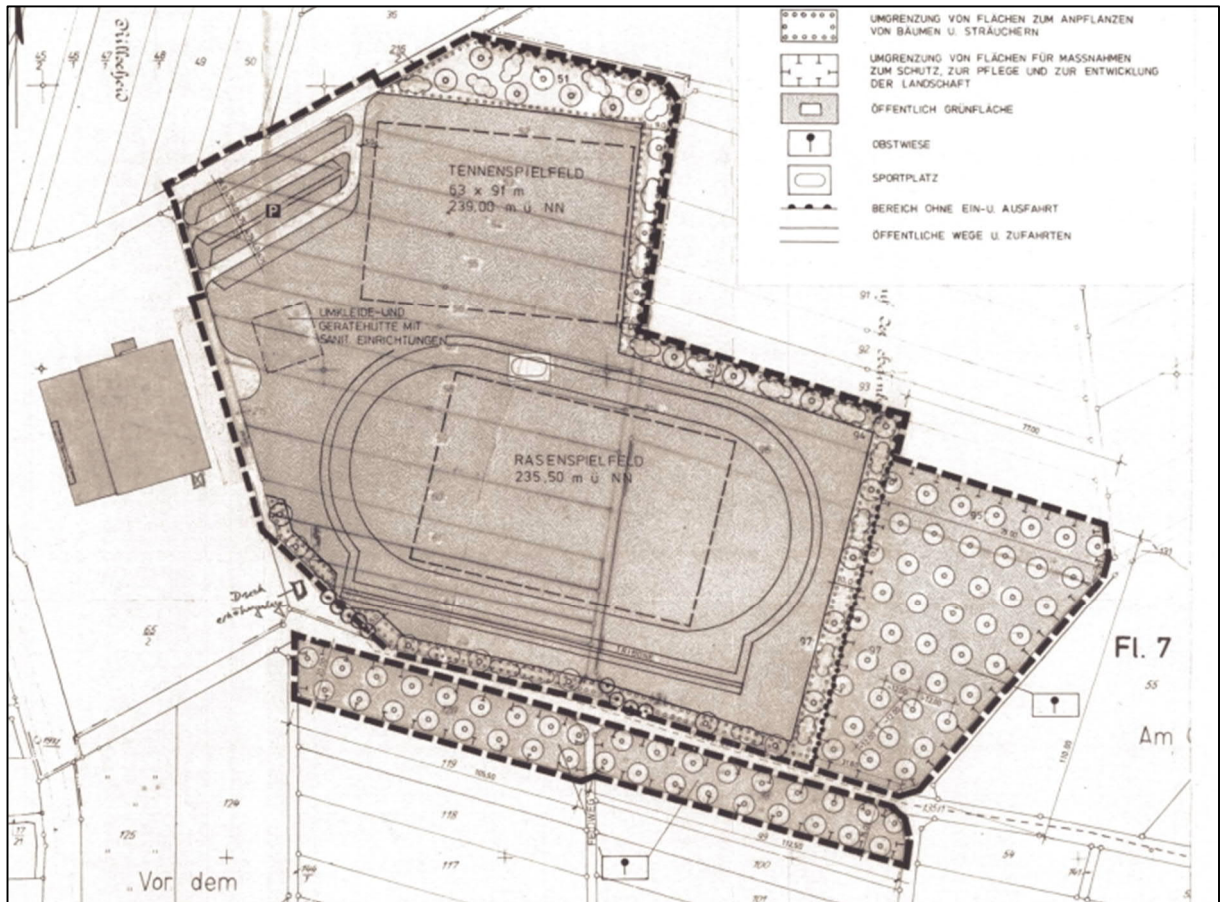
Ausschnitte geordnet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid“ von 2020 wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich unmittelbar nördlich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Stützpunktfeuerwehr sowie einer Konzentration vormals über das Gemeindegebiet verstreuter baulicher Anlagen und Nutzungen des gemeindlichen Bauhofes geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auch der Flächennutzungsplan entsprechend teilräumlich geändert. Das Planziel der rechtswirksamen Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hinter dem Rillscheid“ von 2020 ist die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gemäß § 5 Abs. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß den Planzielen des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid“ geschaffen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

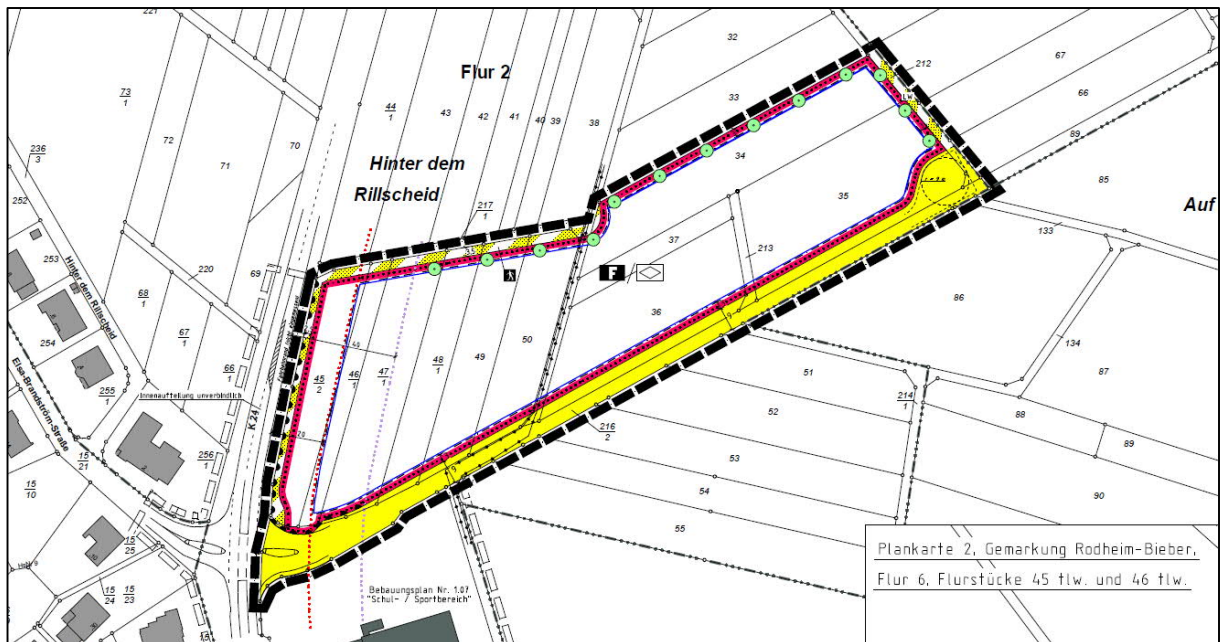
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991. Der **Bebauungsplan Nr. 12 „Sportplatz“** setzt überwiegend öffentliche Grünflächen fest und weist für den vorliegenden Planbereich zudem eine geplante Parkfläche für Parkplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid II“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Unmittelbar nördlich grenzt zudem der rechtswirksame **Bebauungsplan „Hinter dem Rillscheid“** von 2020 an das Plangebiet an, der hier Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ festsetzt und mit dem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Straßenausbau der entsprechenden Erschließungsstraße geschaffen wurden, die auch der verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Plangebietes dient.

Bebauungsplan Nr. 12 „Sportplatz“ von 1991



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Bebauungsplan „Hinter dem Rillscheid“ von 2020



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Gemeinde Biebertal ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch bedarfsorientiert die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Ärztehauses und einer Apotheke sowie einer Tagespflege-Einrichtung an einem räumlich konzentrierten Standort im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber geschaffen werden.

Anlass der Planung ist der im Ortsteil Rodheim-Bieber seitens der ansässigen Praxisgemeinschaft von Hausärzten seit mehreren Jahren bestehende Erweiterungsbedarf, der sowohl am bisherigen Standort als auch an anderer Stelle im Bereich des bestehenden Siedlungsgefüges der geschlossenen Ortslage insbesondere aufgrund der Anforderungen an die barrierefreie Zugänglichkeit sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und dem erforderlichen Stellplatzbedarf nicht in der erforderlichen Form gedeckt werden kann. Da der bisherige Standort nicht barrierefrei ist und über Treppen verfügt, die insbesondere für ältere oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen eine erhebliche Hürde darstellen, sowie auch aus energetischer Sicht aktuellen Anforderungen nicht entspricht, werden seit mittlerweile etwa fünf Jahren die Möglichkeiten zur Nutzung eines alternativen Standortes im Gemeindegebiet diskutiert. Geplant ist die Errichtung eines Ärztehauses für fünf Hausärzte und einer Praxis für Physiotherapie in Verbindung mit der Unterbringung einer Apotheke unter einem gemeinsamen Dach, sodass hier die entsprechenden ärztlichen Versorgungsangebote und Dienstleistungen räumlich gebündelt und sowohl aus Betreiber-sicht sowie auch aus Sicht der Patienten deutliche Synergieeffekte genutzt werden können und somit auch künftig ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann. Hinzu kommt, dass die von der Gemeinde Biebertal betriebene Tagespflege-Einrichtung aufgrund von Brandschutzauflagen und Baumängeln bereits im Frühjahr 2024 ihren bisherigen Standort in der „Alten Schule“ in der Gießener Straße 46 aufgeben musste und übergangsweise in einer Containeranlage im Ortsteil Fellingshausen untergebracht wurde. Im Zuge der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangebietes daher auch die Möglichkeit geschaffen werden, die Tagespflege-Einrichtung langfristig in einem modernen und ebenerdig gestalteten Gebäude nach den aktuellen Vorgaben und Anforderungen unterbringen zu können. Schließlich ist es aufgrund der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Kinderzahlen zwingend erforderlich, im zentralen Ortsteil Rodheim-Bieber zusätzliche Kinderbetreuungsplätze zu schaffen. Derzeit bestehen im Bereich der Kinderbetreuung im Wesentlichen nur Übergangslösungen, die im Ergebnis weder den Bedarfszahlen und der aktuell bereits knapp 100 Kinder umfassenden Warteliste noch den pädagogischen Ansprüchen und Konzepten insgesamt gerecht werden.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bereich des Plangebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Nutzung der jeweils erforderlichen Gebäude und Außenanlagen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze an einen zentralen und auf kurzem Wege erreichbaren Standort geschaffen werden.

Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher **Belange der Landwirtschaft** und der Agrarstruktur gegeben ist. Eine über das Plangebiet hinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird zudem für den artenschutzrechtlichen Ausgleich mit dem Ziel der Schaffung eines entsprechenden Ersatzhabitats für Offenlandbrüter sowie zur Förderung von Ackerwildkräutern erforderlich. Hiermit kann zwar im Sinne der Eingriffsregelung auch ein erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erbracht werden, gleichwohl dienen die zugeordneten externen Flächen primär dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Auswahl der Flächen sowie die durchzuführenden Maßnahmen sind mit der betroffenen örtlichen Landwirtschaft entsprechend abgestimmt.

Für die Planung sprechen neben der raumordnerischen Festlegung als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ auch die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Zudem sind innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges im Ortsteil Rodheim-Bieber keine hinsichtlich der erforderlichen zentralen Lage, der Größe von mindestens einem Hektar und der für alle Verkehrsteilnehmer günstigen Erreichbarkeit vergleichbaren Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standortbereich in Betracht kommen und kurzfristig für die geplanten Nutzungen städtebaulich entwickelt werden können. Darüber hinaus wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als „mittel“ zu bewerten. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen lassen sich die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden reduzieren. Darüber hinaus kann angemerkt werden, dass im Rahmen des bislang für den Bereich des Plangebietes maßgeblichen rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 bereits Versiegelungen zulässig sind. Die Flächen würden dann als Zufahrt, Pkw-Stellplätze, öffentliche Grünfläche, Tennenspielfeld sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entwickelt werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	08.02.2023 Bekanntmachung: 08.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 08.11.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 04.11.2024 Frist: 13.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Biebertaler Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage des zentralen Ortsteils Rodheim-Bieber zwischen dem Stützpunkt für die Feuerwehr und dem gemeindlichen Bauhof sowie dem bestehenden Sportplatz, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Landesstraßen sowie weiterführend auch über die Bundesstraße B 429 und die Bundesautobahn BAB 480 („Gießener Ring“) eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über die umliegenden Straßen erreichbar. Der nächstgelegene Haltepunkt „Sonnenstraße“ liegt in rd. 400 m Entfernung und wird von den Buslinien 42, 43 und 81 angedient. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die angrenzende Erschließungsstraße, die westlich des Plangebietes leistungsfähig an die Fellingshäuser Straße (Kreisstraße K 24) angebunden ist.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die im Bereich des im Wesentlichen nur das eigentliche Baugrundstück umfassenden Plangebietes vorgesehene Errichtung eines Ärztehauses mit Apotheke, einer Kindertagesstätte und einer Tagespflege-Einrichtung ohne weitere Komplementärnutzungen in einem größeren Gebietszusammenhang führt vorliegend zur Wahl eines Sonstigen Sondergebietes als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, zumal auch Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplanten Vorhaben beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung weitere und mit dem näheren Umfeld gegebenenfalls städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen zulässig sein sollen. Da die Vorhabensplanung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine hinreichende Flexibilität erfordert, kommt auch die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Gesundheit, Pflege und Betreuung** fest. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung und zur Tagespflege im Bereich der Altenhilfe sowie von Arztpraxen mit Apotheke. Zulässig sind die damit jeweils verbundenen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen einschließlich zugehöriger Park- und Stellplätze sowie Nebenanlagen. Darüber hinaus können sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass im Bereich des Plangebietes eine zweckentsprechende Bebauung ermöglicht wird, zugleich aber das Maß der zulässigen Überbauung aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur hinreichend begrenzt wird.

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Sonstige Sondergebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Festsetzung bleibt damit zwar hinter dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung, die der Ortsrandlage im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur sowie auch dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet entsprechend der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes sowie der Ortsrandlage im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Insofern ist im Plangebiet künftig eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptanlagen grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

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

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Fellingshausen, Flur 17, das Flurstück 39 teilweise (Plankarte 2), in der Gemarkung Krumbach, Flur 2, das Flurstück 31 (Plankarte 3) sowie in der Gemarkung Rodheim-Bieber, Flur 5, die Flurstücke 201 teilweise und 202 teilweise (Plankarte 4). Die Flurstücke werden der Planung als externe Ausgleichsflächen insbesondere für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Blühfläche** sind als Ersatzfläche für die Feldlerche jeweils mehrjährige Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen im Bereich der Plankarten 3 und 4 sind jeweils mittels einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung aus Kulturarten und Wildkräutern einzusäen. Bodenvorbereitung, Aussaatzeitpunkt, Aussaatstärke und Pflege sind gemäß den Herstellerangaben durchzuführen. Im ersten und im zweiten Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im dritten Jahr wird im Herbst eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Im vierten und im fünften Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im sechsten Jahr wird im Herbst erneut eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensiv-Acker** dient als Zielfläche für eine fachgerechte Übertragung von Oberboden mit Vorkommen des Acker-Hahnenfußes (*Ranunculus arvensis*) aus dem Eingriffsbereich (Plangebiet im Bereich der Plankarte 1) und somit der Förderung von Ackerwildkräutern. In den Randbereichen der Maßnahmenfläche ist durchgängig ein Ackerrandstreifen mit einer Breite von 5 m von dem im Übrigen flächig und gleichmäßig vorzusehenden Bodenauftrag auszunehmen. Innerhalb der Fläche im Bereich der Plankarte 2 ist außer Wintergetreide zum Beispiel auch die zwischenzeitliche Einsaat von Sommergetreide möglich. Der Acker-Hahnenfuß (*Ranunculus arvensis*) ist aus dem Eingriffsbereich (Plangebiet im Bereich der Plankarte 1) mittels Bodenabtragung auf die Maßnahmenfläche zu übertragen. Getreide ist in einem vergrößerten Reihenabstand von ca. 18-20 cm auszusäen. Der Anbau von Raps und Mais sowie die Aussaat von Untersaaten sind unzulässig. Bei der Bewirtschaftung ist eine wendende Bodenbearbeitung (Pflug) anzuwenden.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig ist.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Park- und Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur wird zudem festgesetzt, dass im Sondergebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus, insbesondere in Richtung der angrenzenden freien Feldflur, auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird neben gestalterischen ausdrücklich auch stadtoökologischen Aspekten Rechnung getragen.

- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flachdächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen, sofern sie nicht mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten einschließlich Lüftungsanlagen, Attikabereiche und Brandschutzstreifen.

Hinsichtlich der **Außenbeleuchtung** wird ferner darauf hingewiesen, dass Licht nur dann eingeschaltet sein soll, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Daher wird ferner festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende **Werbeanlagen** sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind **Leuchtmittel** mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich **offene Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. **Mauer- und Betonsockel** sind unzulässig.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

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

Ferner wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind.

Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden reinen **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in **Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen** mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer wasserwirtschaftlich sinnvollen dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich die gemäß Ziffer 1.2 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet. Der nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigte Anteil der in der Plankarte 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“ wird dem gemeindlichen Ökokonto nach BauGB zugeordnet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche und Stieglitz hervorgegangen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigelegt sind.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist demnach die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet im Bereich der Plankarte 1) erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können. Zudem ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen von Vögeln zu kontrollieren.

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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

7.1 Überschwemmungsgebiete

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Zum derzeitigen Zeitpunkt kann der künftige Bedarf an Trinkwasser noch nicht abschließend benannt werden.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und somit an die Anbindung an den Hochbehälter Rodheim-Bieber sichergestellt.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

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

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich jedoch ein Einlaufbauwerk mit einem verrohrten Durchlass, der anfallendes Oberflächenwasser der umliegenden Flächen zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid“ von 2020 führt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid“ von 2020 zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der angrenzenden Erschließungsstraße abgeleitet werden.

Kosten und Zeitplan

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

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei soll das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete Niederschlagswasser dem bestehenden Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Rillscheid“ von 2020 zugeführt werden. Die gedrosselte Ableitung erfolgt dann über die östliche Straßenmulde der Kreisstraße K 24 und weiterführend durch Einleitung in den Fellingshäuser Bach (Kehlbach).

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Gestaltung der Außenanlagen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 03.12.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege und Betreuung“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen und Sportanlagen, Freiflächen sowie Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Die Nutzungszeiten der geplanten Vorhaben im Bereich des Plangebietes werden sich künftig im Wesentlichen auf die Tageszeit im Zeitraum außerhalb der Wochenenden beschränken. Darüber hinaus ist beachtlich, dass die Einwirkungen des Anlagenlärms durch das benachbarte Feuerwehrhaus zwar grundsätzlich in Anlehnung an die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) beurteilt werden, gleichwohl aber Einsatzfahrten nicht unter den Regelungsinhalt der TA Lärm fallen. Da Einsatzfahrten immer der Gefahrenabwehr dienen, sind damit verbundene Auswirkungen wie Lärmemissionen grundsätzlich hinzunehmen. Damit ist sowohl das Ausrücken als auch die Rückkehr von Einsatzfahrzeugen bei nächtlichen Einsatzfahrten nicht beurteilungsrelevant. Schließlich entspricht der Schutzstatus des Sonstigen Sondergebietes vorliegend nicht dem erhöhten Anspruch etwa eines Allgemeinen Wohngebietes, sondern aufgrund der Lage und dem Kontext der umgebenden Nutzungen sowie auch der innerhalb des Gebietes geplanten Nutzungen selbst vielmehr einem Mischgebiet.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld befinden sich vorgeschichtliche Siedlungshinterlassenschaften. Daher ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (**Bodendenkmäler**) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, erfolgten bereits archäologische Untersuchungen (geophysikalische Prospektion) als vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG. Ziel der Untersuchung ist die Detektion obertägig nicht sichtbarer, archäologischer Strukturen, um eine Basis für eine bodendenkmalpflegerische Beurteilung des Plangebietes zu erhalten. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung sind als weiteres Teilgutachten voraussichtlich Prospektionsschnitte erforderlich, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen entschieden werden, ob weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Nach den Ergebnissen der geophysikalischen Untersuchung (POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN, Abschlussbericht vom 30.01.2026) wurde festgestellt, dass mit Hilfe der Magnetometerprospektion auf dem untersuchten Areal neben einem verfüllten Graben unbekannter Zeitstellung und einigen Relikten einer früheren Flurnutzung oder -einteilung auch eine größere Zahl positiver Anomalien nachgewiesen werden konnten. Die geringe Varianz in Größe, Form und Messwertcharakteristik sprechen, wie eine zum Teil unscharfe Abgrenzung zur Umgebung, die relativ regelmäßige Verteilung und das Fehlen ansprechbarer Verteilungsmustern, eher gegen eine anthropogene Ursache bzw. eine archäologische Relevanz. Die eindeutige Bestimmung der Ursache dieser Anomalien, wie auch der Zeitstellung oder Funktion des Grabens wird erst durch weitere Untersuchungen möglich sein. Auf Basis der Magnetometerprospektion ist es möglich diese Untersuchungen gezielt durchzuführen.

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

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 15.11.2024 hinsichtlich der **Stromversorgung** darauf hingewiesen, dass für größere Einzelabnehmer mit einem gleichzeitigem Leistungsbedarf von ca. 80 kW und mehr kostenintensive Anschlüsse mit kundeneigenen Trafostationen aus dem Mittelspannungsnetz notwendig werden können. Für die Planung der Stromversorgung im Bereich des Plangebietes ist daher die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs der konkreten Bauvorhaben notwendig.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Gießen, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 25.11.2024 im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen darauf hingewiesen, dass das **Entwässerungskonzept** frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen und die aktuelle SMUSI-Berechnung im Hinblick auf die Berücksichtigung der vorgesehenen neuen Bauflächen zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.1 Grundwasser und Wasserversorgung, wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass, sofern für das Vorhaben eine **Grundwasserhaltung** erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein **Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers** bewirkt wird, hierfür gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich ist. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erd-aufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeingriffe, etwa durch geothermische Anlagen, vorgesehen werden, so kann hierfür gegebenenfalls ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen der Bergaufsicht jedoch nicht vor.

14. Bodenordnung

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

15. Flächenbilanz

Die künftige Nutzungsaufteilung stellt sich als Flächenbilanz wie folgt dar:

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	11.519 m²
Sonstiges Sondergebiet	10.928 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg (unbefestigt)	591 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)	15.000 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensiv-Acker“	15.000 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 3)	2.128 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“	2.128 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 4)	1.250 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“	1.250 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.11.2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 05.12.2025
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion am 23.01.2026, Abschlussbericht, Posselt + Zickgraf Prospektionen, Stand: 30.01.2026

Planstand: 21.11.2025

Projektnummer: 23-2897

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de