

Stadt Grünberg, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 109

„Bau- und Servicehof Grünberg“

Vorentwurf

Planstand: 11.02.2026

Projektnummer: 25-3142

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

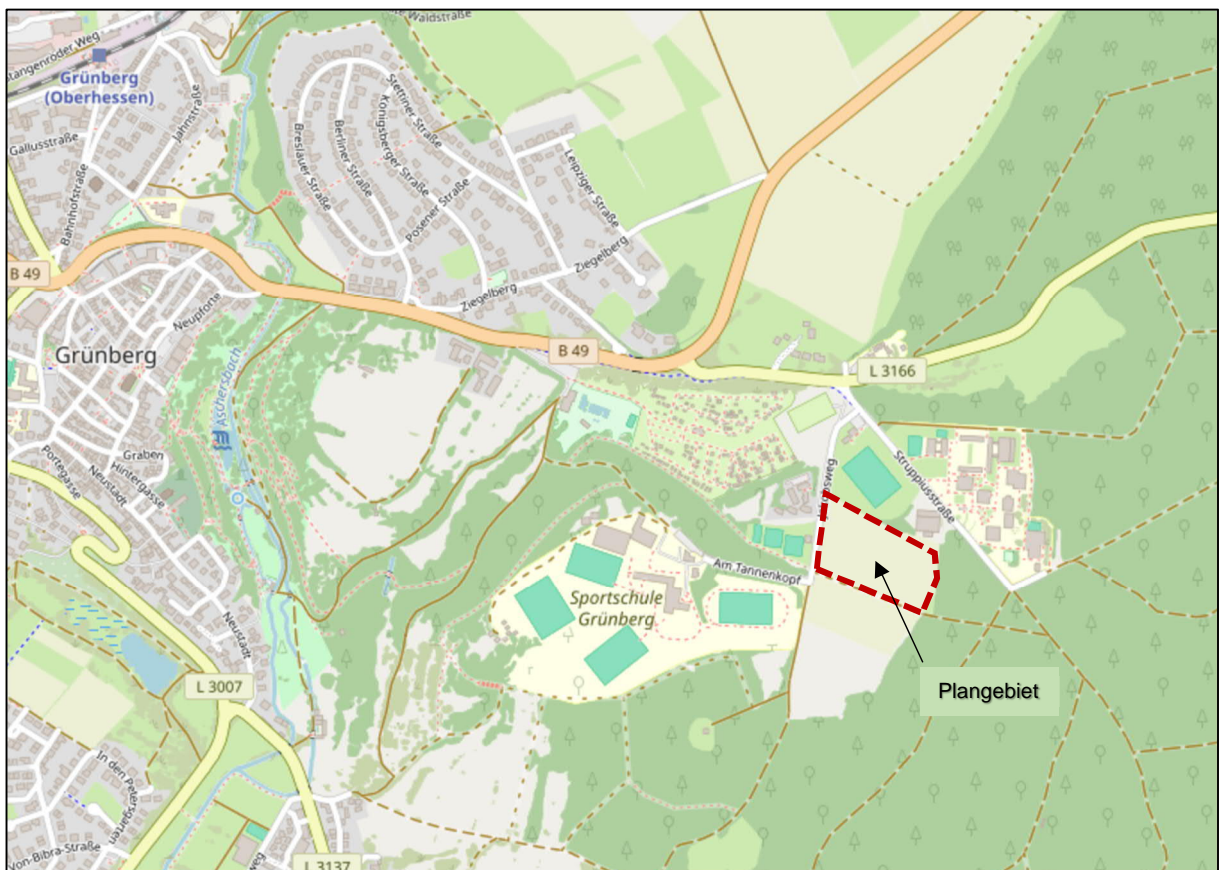
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	9
1.7 Verfahrensart und -stand.....	13
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
3. Inhalt und Festsetzungen	15
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	20
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	21
6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	27
10. Kampfmittel	28
11. Immissionsschutz	29
12. Denkmalschutz	29
13. Sonstige Infrastruktur	29
14. Bodenordnung	29
15. Anlagen und Gutachten	30

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der 1970 erbaute städtische Bau- und Servicehof befindet sich gegenwärtig am Lehnheimer Weg 32. Die Gebäude, einschließlich der Aufenthaltsräume und Sanitäranlagen sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Betrieb. Ferner können Vorgaben des Arbeitsschutzgesetzes, der Unfallverhütungsvorschriften und der Arbeitsstättenverordnung nicht eingehalten werden. Der Platzbedarf für die Unterbringung der Fahrzeuge basiert ebenfalls auf dem Zeitpunkt der Erbauung, wobei sich beispielsweise die Fahrzeuganzahl und Abmessungen seitdem stark geändert haben. Zudem gibt es mittlerweile eine Vielzahl mehr an Anbauteilen und Maschinen, die ebenfalls untergebracht werden müssen, um den laufenden Betrieb des Bauhofes sicher zu stellen. Die hierfür bestehenden Gebäude bieten keine ausreichenden Flächen, um die Fahrzeuge und Maschinen adäquat abzustellen, zu reparieren bzw. für die Einsätze vor- und nachzubereiten. Ebenso ist die Lagerkapazität für Material sowie Hilfs- und Betriebsstoffe zum Teil nicht vorhanden. Die Lagerflächen für Schüttgüter sind für den heutigen Verbrauch viel zu klein, für Be- und Entladung schlecht anzufahren und zum Großteil nicht befestigt. Entsorgungsmöglichkeiten wie Container für Holz, Metall und insbesondere Öle und Lacke stehen derzeit aus Platzmangel nicht zu Verfügung.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2026), bearbeitet

Hierausfolgend ist der bestehende Standort des Bau- und Servicehofs nicht weiter zeitgemäß und auch durch Neubau an gleicher Stelle oder Sanierung sind die bestehenden Probleme nicht zu lösen. Seitens der Bauabteilung wurden insgesamt 10 potenzielle Grundstücke eingehend geprüft und bewertet. Im Ergebnis ist nun der Neubau des Bau- und Servicehofs im Bereich des Jakobswegs, südlich des bestehenden Sportplatzes und der Sporthalle der Theo-Koch Schule geplant. Der Neubau soll eine zentrale,

moderne Infrastruktur schaffen, die den Anforderungen an Lagerung, Fahrzeugunterbringung und Arbeitsabläufe entspricht. Ferner ist die Integration eines Wertstoffhofes auf dem Gelände geplant. Die geplante Einbeziehung von Elektromobilität stellt zudem sicher, dass der Neubau zukunftsfähig und nachhaltig gestaltet wird.

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12a „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ aus dem Jahr 1994 vor, der eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Sportplatz, Halle) ausweist. Darüber hinaus sind grünordnerische Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgenommenen Festlegungen stehen dem Vorhaben des Neubaus des Betriebs- und Servicehofs zunächst entgegen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplanes. Um durch die Verlagerung des städtischen Bau- und Servicehofs einen dauerhaft funktionsfähigen, standortgerechten und modernen Infrastrukturstandort der kommunalen Daseinsvorsorge zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg in ihrer Sitzung am 11.12.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 109 „Bau- und Servicehof Grünberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Darüber hinaus soll die perspektivische Option der Verlagerung kommunaler Verwaltungsstellen in diesen Bereich mit planungsrechtlich geschaffen werden. Zur Umsetzung des Vorhabens gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zur Ausweisung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich abgesetzt der Kernstadt von Grünberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst hierbei in der Flur 16 die Flurstücke 23, 24, 25, 26 und 54/1. Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzter Acker dar. Im nordwestlichen Bereich ist Grünland vorhanden. Des Weiteren verläuft im Norden ein Grasweg, wobei dieser teilweise durch Gehölzstrukturen bewachsen ist. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Sportanlagen (Sportplatz, Sporthalle)
Westen:	Seminarhotel, Tennisanlagen, Jakobsweg
Süden:	Feldweg und landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Wald

Bereich des Plangebietes



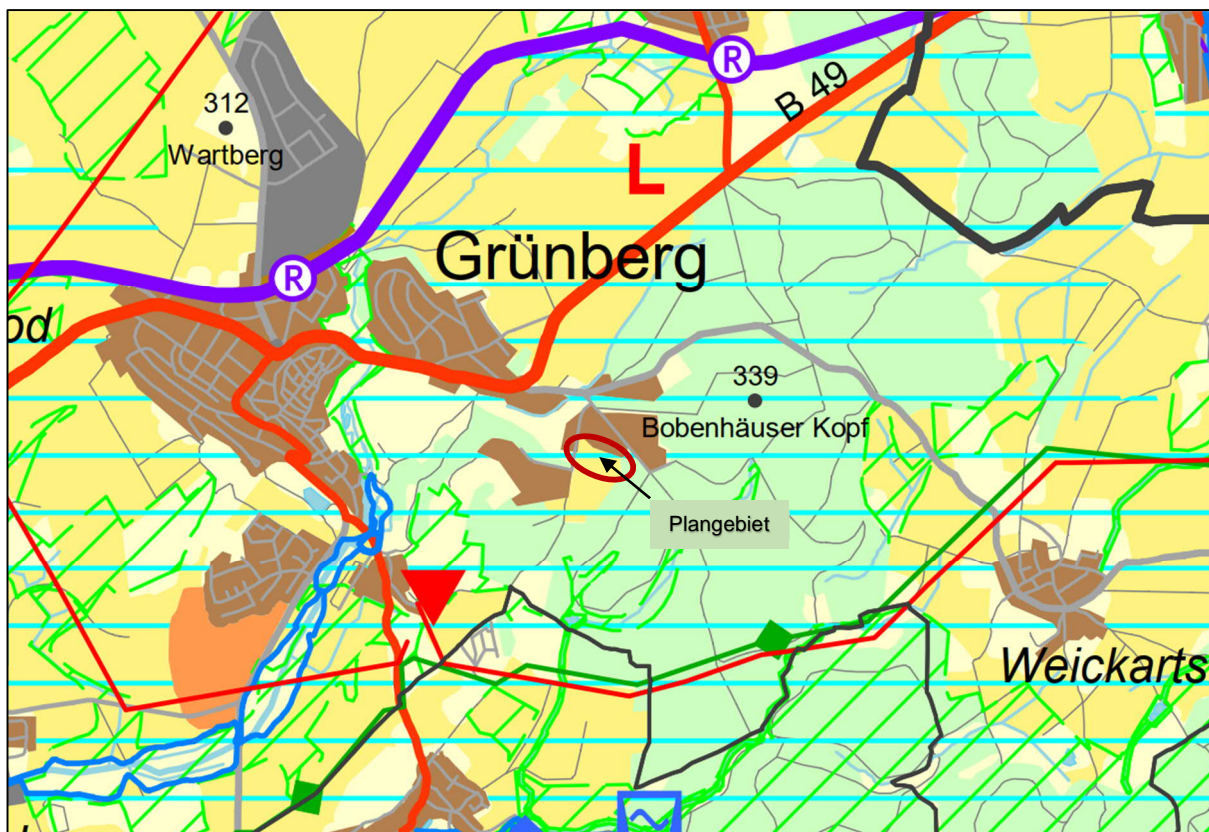
(Eigene Aufnahmen 02/2026)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 3,72 ha, wovon rd. 3,25 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltungen), rd. 0,14 ha auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) und rd. 0,33 ha auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird der Bereich durch ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Vorranggebiet für Landwirtschaft

In den festgelegten *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln (Z 6.3-1). Besonders eignen sich diese Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung sowie Obst- und Gartenbau. In diesen Gebieten sind Nutzungen und Maßnahmen unzulässig, welche die landwirtschaftliche Bodennutzung einschließlich Tierhaltung ausschließen oder wesentlich erschweren.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 3,72 ha und unterliegt gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Das Planareal stellt sich gegenwärtig überwiegend als Acker dar. Im Nordwesten befindet sich zudem Grünland. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Grünberg und sind derzeit verpachtet. Laut Agrarviewer Hessen liegt die Ertragsmesszahl bei überwiegend 58 und untergeordnet bei 52, sodass von wertigen landwirtschaftlichen Böden auszugehen ist.

Allerdings liegt für den Planbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12a „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ aus dem Jahr 1994 vor, der den Großteil des Plangebietes als Flächen für Sport- und Spielanlagen (Sportplatz, Sporthalle) ausweist, sodass eine bauliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen schon heute zulässig und möglich ist. Dieser Aspekt des bestehenden Planungsrechts wurde im Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht berücksichtigt.

Des Weiteren hat sich die Stadt Grünberg umfassend mit möglichen Standortalternativen befasst. Neben der Prüfung des Umbaus und der Modernisierung am jetzigen Standort des Bau- und Servicehofs wurden einschließlich des Plangebietes 10 potenzielle Standorte geprüft. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 1.6 – Innenentwicklung und Bodenschutzklausel – verwiesen.

Vorliegend wird nicht verkannt, dass es im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens zu einer Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kommen wird, was sich anhand der derzeitigen Nutzung begründet. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die langfristige Sicherstellung eines funktionsfähigen, standortgerechten und modernen Infrastrukturstandorts der kommunalen Daseinsvorsorge entgegen.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* dargestellt. Der Planstandort liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen "Wilde Grube" und "Keile Wiese", Grünberg (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 952). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, um vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau- und Servicehof zu schaffen, steht der Schutzgebietsausweisung im Grundsatz nicht entgegen. Für einzelne betriebsbedingte Anlagen (z. B. Streusalzlager, Waschhalle, Abstellflächen) können aufgrund der besonderen Schutzanforderungen zusätzliche bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich werden. Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplans und das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Wie vorangehend dargelegt, stehen Alternativstandorte nicht zur Verfügung. Dennoch sind die wasserwirtschaftlichen Belange, einschließlich des Schutzgutes Wassers, entsprechend in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan enthält daher eingriffsminimierende Maßnahmen im Bereich der zur Ausweisung gelangenden Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Übergang zu den Waldflächen eine Maßnahmenfläche (Feldgehölz mit Blühstreifen), die sich gegenüber der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung positiv auf den Boden- und Wasserhaushalt auswirkt.

Aufgrund der anstehenden bindigen Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt daher regelgerecht im Trennsystem mit Regenrückhaltung und gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal. Dieses Vorgehen entspricht den technischen Rahmenbedingungen, reduziert Abflussmengen und -spitzen und trägt zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser im Schutzgebiet bei.

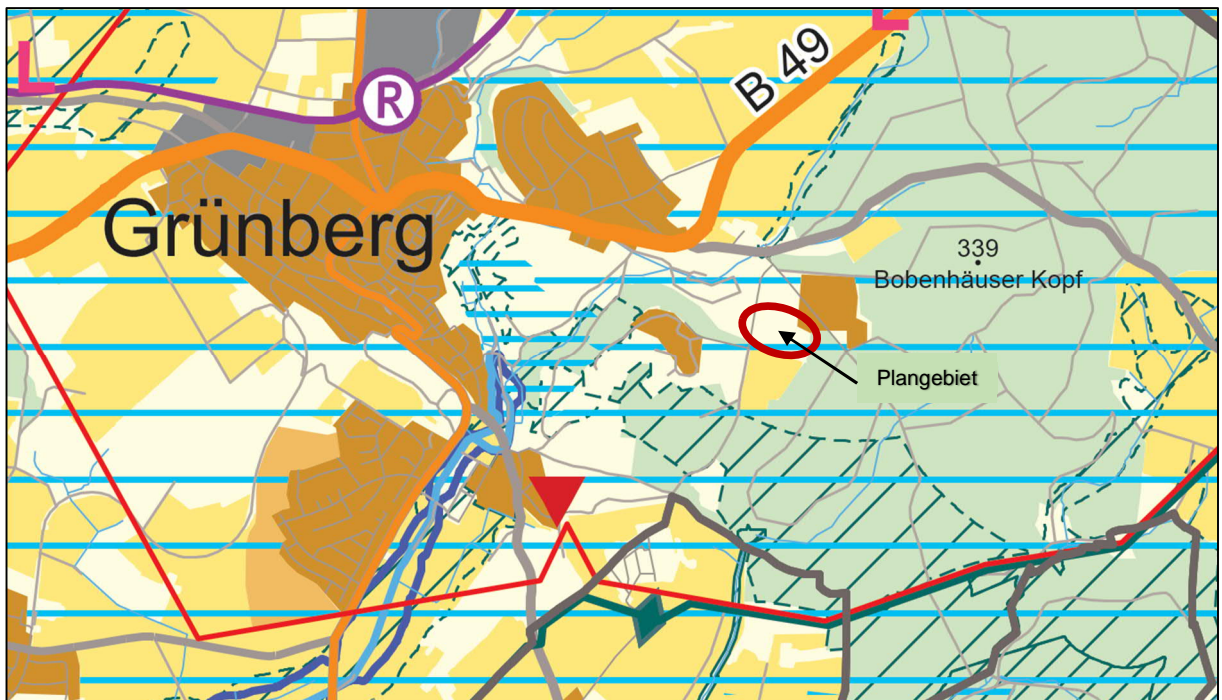
Unter Abwägung des Sachverhalts sowie fehlender Standortalternativen und dem bestehenden Planungsrecht wird die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ in einer Größenordnung von rd. 3,25 ha, trotz Lage im Wasserschutzgebiet, als städtebaulich vertretbar bewertet.

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

Der 2. Entwurf des Regionalplans Mittelhessen sieht für das Plangebiet ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* vor. In den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* soll durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Des Weiteren gilt nach der Zielvorgabe 5.1-3, dass außerhalb der Vorranggebiete Siedlung zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft, insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden können, jedoch nur am Rand der Vorranggebiete Siedlung Bestand und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

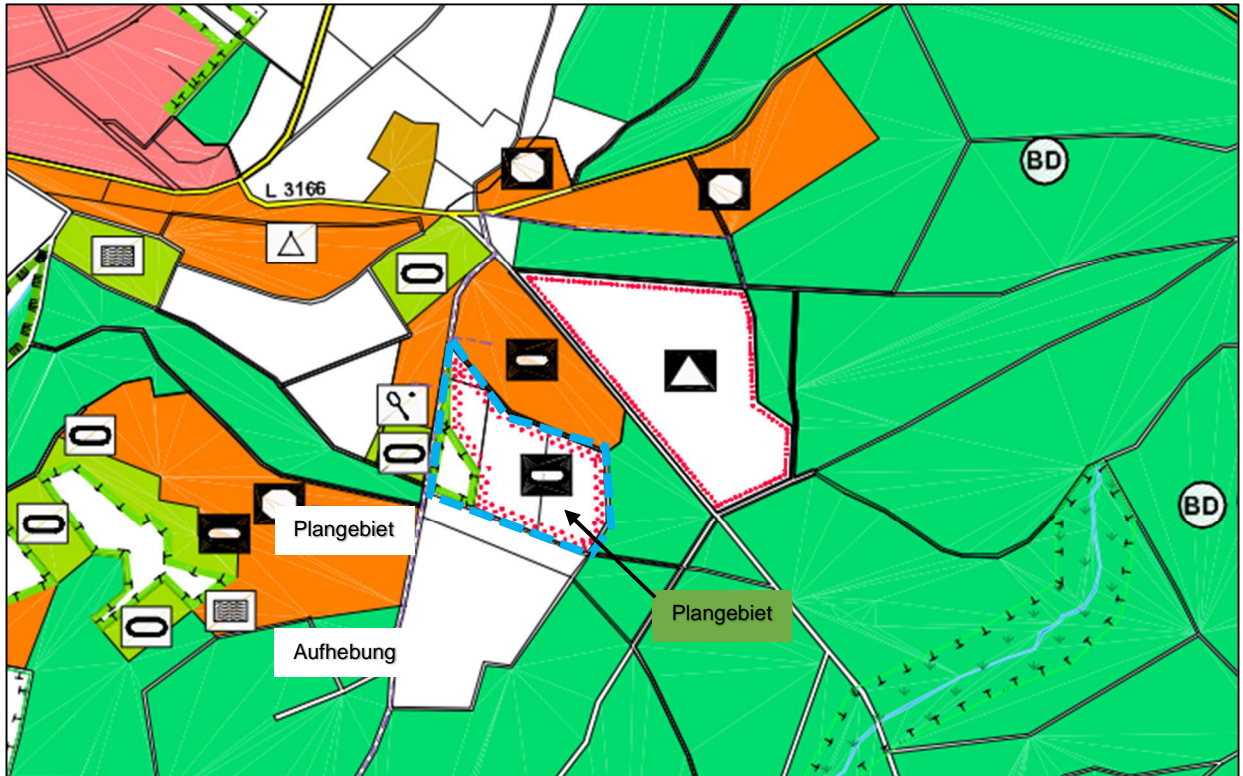
Das Plangebiet liegt unterhalb der dargelegten Schwellengröße von 5 ha und liegt am Rande eines *Vorranggebietes Siedlung Bestand*. Ferner sind adäquate Alternativstandorte, auch innerhalb der bebauten Ortslage nicht gegeben. Unter Hinweis auf die vorangehenden Ausführungen sowie auf das Kapitel 1.6 liegen gewichtige Gründe vor, die eine Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* begründen.

Zusammenfassend festzuhalten ist, dass die Ziele der Raumordnung der Bauleitplanung insgesamt nicht entgegenstehen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Grünberg aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet überwiegend als Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie untergeordnet als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ und der Größenordnung von rd. 3,25 ha im Bebauungsplan steht dies der Darstellung im Flächennutzungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg



genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12a „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ aus dem Jahr 1994 vor, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Sportanlagen (Sportplatz mit Anlagen für die Leichtathletik, Halle für Tennis, Squash und Badminton) geschaffen wurden. Zur Ausweisung gelangte überwiegend eine Fläche für Sport- und Spielanlagen sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivgrünland). Des Weiteren ist eine externe Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplans. In der Gemarkung Grünberg, Flur 6, Flurstücke 79, 80 und 81/1 ist neben der Entwicklung eines Krautsaums und der Anpflanzung von Hochstammobstbäumen die Entwicklung von Extensivgrünland mit differenzierten Bewirtschaftungsmodalitäten festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 109 „Bau- und Servicehof Grünberg“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12a „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt. Nach derzeitigem Planstand gilt die externe Ausgleichsfläche unverändert fort.

Bebauungsplan Nr. 12a „Sport- und Freizeitzentrum Jakobsweg“ (Jahr 1994)



genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Für die Ansiedlung eines Bau- und Betriebshofes bestehen besondere funktionale und betriebliche Anforderungen, die die Flächenwahl maßgeblich beeinflussen. Der Betrieb erfordert großflächige, zusammenhängende und gut erschlossene Grundstücke, auf denen sowohl Verwaltungs- und Sozialräume als auch Werkstätten, Lagerbereiche, Unterstellhallen, Containerstellflächen, Salz- und Streugutlager, Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen sowie Verkehrsflächen für Rangier- und Betriebsabläufe untergebracht werden können. Hinzu kommen Anforderungen an die Erreichbarkeit im Winterdienst, die Notwendigkeit einer 24-Stunden-Betriebsbereitschaft und die Möglichkeit, auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden uneingeschränkt zu arbeiten.

Zunächst wurde die Option geprüft, den bestehenden Bau- und Servicehof am bisherigen Standort zu sanieren oder durch einen Neubau zu ersetzen. Die baulichen Anlagen – einschließlich Aufenthalts- und Sanitärbereiche – befinden sich jedoch in einem Zustand, der heutigen Anforderungen an Arbeitsstätten, Unfallverhütungsvorschriften und Arbeitsschutzvorgaben nicht mehr entspricht. Auch die Flächenkapazitäten basieren auf Planungsannahmen aus der Errichtungszeit und genügen dem heutigen Fuhrpark und dessen Dimensionen nicht mehr. Eine Sanierung oder ein Ersatzbau an gleicher Stelle würde die funktionalen Defizite nicht beheben und stellt daher keine tragfähige Lösung dar.

Aufgrund der typischen Geräusch- und Verkehrsemissionen eines Bauhofbetriebes (Fahrzeuggewegungen, Be- und Entladevorgänge, Werkstattbetrieb, Winterdiensttätigkeiten zu atypischen Zeiten) ist eine räumliche Distanz zu Wohnnutzungen erforderlich. Eine Standortwahl in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten würde zu erheblichen Nutzungskonflikten führen und wäre immissionsschutzrechtlich nur eingeschränkt genehmigungsfähig. Aus städtebaulicher Vorsorge ist daher ein Standort anzustreben, der sensible Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie¹ wurde zunächst der aktuelle Zustand des bestehenden Bau- und Servicehofes umfassend analysiert und dokumentiert. Dabei wurden sowohl bauliche als auch funktionale Aspekte berücksichtigt, um eine fundierte Grundlage für weitere Planungen zu schaffen. Auf Basis dieser Bestandsaufnahme entwickelte das beauftragte Ingenieurbüro ein ganzheitliches Konzept für einen möglichen Neubau des Bau- und Servicehofes. Dieses Konzept orientiert sich eng an den derzeitigen und zukünftigen Aufgaben sowie den betrieblichen Anforderungen des Bauhofes, um eine effiziente und zukunftssichere Nutzung zu gewährleisten. Darüber hinaus soll in das neue Betriebskonzept auch ein Wertstoffhof integriert werden. Im Ergebnis hat sich ein Flächenbedarf von 1,72 ha ergeben. Diesbezüglich wird in der Machbarkeitsstudie darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der erforderlichen Grundstücksgröße es sich um eine Berechnung handelt, bei der ausgehend von den im Raumprogramm aufgestellten Flächen mittels auf Erfahrung basierender Zuschläge ein theoretischer Grundstücksbedarf ermittelt wird. Die so errechnete Grundstücksgröße stellt die Mindestgröße dar, die nur unter "idealen" Verhältnissen ausreichend ist. Des Weiteren soll am geplanten Standort des Bau- und Servicehofes die Option der Verlegung kommunaler Verwaltungsstellen eröffnet werden, um Synergien bspw. zwischen der Bauabteilung und dem Bauhof zu nutzen. Vor diesen Hintergründen geht der tatsächliche Flächenbedarf über die dargelegte Mindestgröße von 1,72 ha deutlich hinaus.

Seitens der Bauabteilung wurden einschließlich des Plangebietes insgesamt 10 potenzielle Grundstücke eingehend geprüft und bewertet. Dabei wurden verschiedene Kriterien wie Grundstücksgröße, Lage, Erschließung, regionale Planungsaspekte sowie mögliche Nutzungskonflikte berücksichtigt. Die Alternativstandorte umfassen zum einen Flächen innerhalb der bebauten Ortslage und bestehendem Planungsrecht. Zum anderen wurden Flächenpotentiale im Außenbereich in die Betrachtung einbezogen. Ein Großteil der geprüften Grundstücke weist erhebliche Einschränkungen auf. So sind mehrere Flächen aufgrund ihrer geringen Größe für die geplante Nutzung nicht ausreichend dimensioniert. Andere Standorte liegen in Bereichen mit bestehenden Gewässerstrukturen, was eine bauliche Nutzung

¹ Ingenieurbüro Sasse und Sasse, Stand: 11/2023

stark einschränkt oder eine aufwändige und kostenintensive Erschließung notwendig machen würde, die einer wirtschaftlichen Realisierung des Vorhabens entgegensteht. Zudem stehen bei vier der geprüften Flächen die Ziele der Raumordnung zunächst entgegen. Dies umfasst insbesondere die Lage innerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft in Verbindung mit dem erforderlichen Flächenbedarf eines Bau- und Servicehofs. Hinzu kommt die Thematik Splittersiedlung sowie für den Standort 9 noch die Nachteile der von der bebauten Ortslage abgesetzte Lage innerhalb des Waldgebietes. Nachfolgend sind die zum Plangebiet alternativ untersuchten Flurstücke in kommunalem Eigentum aufgeführt:

Nr.	Gemarkung	Lage	Planungsrecht	Ausschlusskriterien
1	Grünberg	Flur 3, Flurstücke 10, 11, 13	§ 35 BauGB	Regionalplanung (Vorranggebiet Landwirtschaft), Gewässerthematik
2	Grünberg	Flur 2, Flurstück 44/1	In den Temperwiesen (Gewerbegebiet)	Flächengröße (rd. 0,5 ha)
3	Grünberg	Flur 2, Flurstück 31/16	In den Temperwiesen (Grünfläche, Gewerbegebiet)	Freihaltetrasse B 49
4	Grünberg	Flur 26, Flurstück 79/1	§ 35 BauGB	Regionalplanung (Vorranggebiet Landwirtschaft), Erschließung nicht gesichert
5	Grünberg	Flur 2, Flurstück 30/2	In den Temperwiesen (Grünfläche, Gewerbegebiet)	z.T. gewerblich genutzt, Freihaltetrasse B 49
6	Grünberg	Flur 2, Flurstück 4/1	In den Temperwiesen (Gewerbegebiet)	Flächengröße, Flächenschnitt, Privateigentum*
7	Grünberg	Flur 27, Flurstücke 110, 111	§ 35 BauGB	Gewässerthematik, Regionalplanung (Vorranggebiet Landwirtschaft, Splittersiedlung)
8	Queckborn	Flur 3, Flurstück 106/10	Im Weimarsbruch (Gewerbegebiet, Maßnahmenfläche)	Privateigentum, nur im 1:1 Tausch
9	Göbelnrod	Flur 8, Flurstück 2/1	§ 35 BauGB	Regionalplanung (Splittersiedlung), Verkehrsanbindung, abgesetzte Lage im Wald,

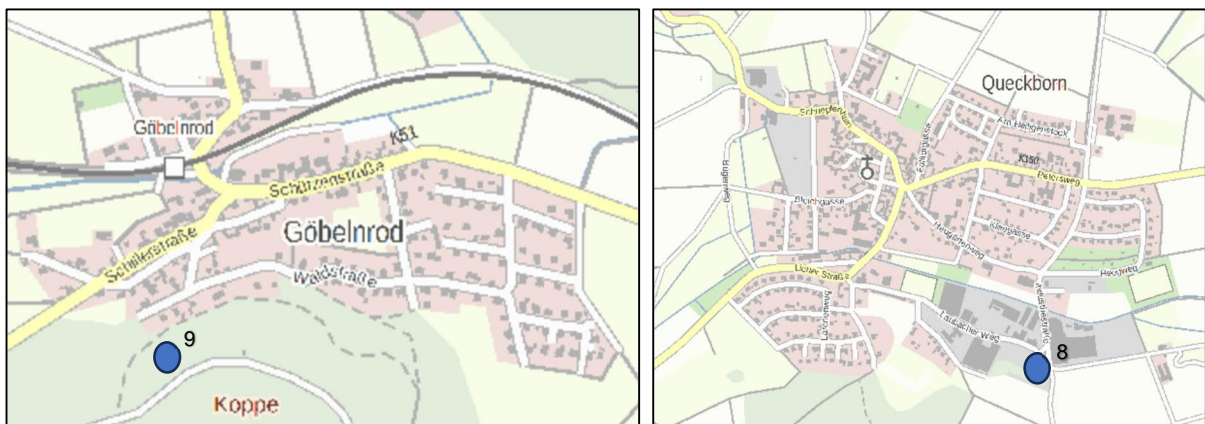
*zum Zeitpunkt der Standortsuche stand das Grundstück aufgrund der Aufgabe des Autohandels zur Debatte. Mittlerweile ist dort ein anderer Nutzer eingezogen

Übersichtskarte Alternativstandorte im Kernstadtbereich



genordet, ohne Maßstab

Übersichtskarte Alternativstandorte in Göbelnrod und Queckborn



genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde das Stadtgebiet hinsichtlich der Verfügbarkeit kommunaler Grundstücke untersucht. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass der Bau- und Servicehof mit integriertem Wertstoffhof, aber auch kommunale Verwaltungsstellen eine zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes aufweisen muss, um der Vielzahl an Aufgaben gerecht zu werden und für die Bewohner eine gute Erreichbarkeit zu bieten. Daher wurde sich bei der Standortfindung auf den Kernstadtbereich sowie den Stadtteil Queckborn beschränkt, da diese auch größere Gewerbeflächen besitzen. Der Standort in Göbelnrod bietet sich ergänzend aufgrund der Möglichkeit einer Folgenutzung der ehemaligen Sportanlage an. Die übrigen Stadtteile liegen hingegen zu dezentral und stellen vorrangig Wohnstandorte dar, so dass sie für die geplante Nutzung nicht geeignet sind.

Dabei zeigte sich, dass innerhalb der bebauten Ortslage keine im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke zur Verfügung stehen, die hinsichtlich Größe, Lage, verkehrlicher Anbindung und Abstandsflächen den Anforderungen eines Bau- und Betriebshofes entsprechen. Zwar befinden sich im

ausgewiesenen Gewerbegebiet „In den Temperwiesen“ einzelne Baulücken, diese liegen jedoch ausnahmslos im Privateigentum. Eine Nutzung dieser Flächen setzt den freiwilligen Verkauf oder einen Flächentausch voraus, auf die die Stadt Grünberg keinen unmittelbaren Einfluss hat. Zudem weisen die vorhandenen privaten Flächen zum Teil eine unzureichende Größe oder ungünstige Zuschnitte auf, sodass eine bedarfsgerechte Unterbringung sämtlicher betriebsnotwendiger Anlagen nicht möglich ist. Die Ausführungen gelten analog auch für die Flächen im Stadtteil Queckborn und den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 „Im Weimarsbruch“, der im Wesentlichen ein Gewerbegebiet ausweist.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen kann festgehalten werden, dass keine geeigneten Alternativflächen zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Verlagerung des Bau- und Servicehofs sowie die mögliche Integration weiterer Verwaltungsbereiche bestehen.

Das Plangebiet hingegen verfügt über eine verkehrsgünstige und zentrale Lage im Stadtgebiet, eine ausreichende Flächengröße sowie einen günstigen Flächenzuschnitt. Auch die topografischen Gegebenheiten stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Ferner sind die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten gegeben. Bei der Wahl des Standortes wird jedoch nicht verkannt, dass sich in Gegenanlage ein Seminarhotel befindet, welches mit einem gewissen Schutzanspruch und Ruhebedürfnis einhergeht. Durch die Ansiedlung des Bau- und Betriebshofes in diesem Bereich besteht ein gewisses Konfliktpotenzial, welches auf die betrieblichen Anforderungen (Fahrzeugbewegungen, Werkstattbetrieb, Materialumschlag, Winterdienstesätze zu atypischen Zeiten) zurückzuführen ist. Zur Beurteilung wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. *Die Ergebnisse und ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schallschutz finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

Die Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Ergänzend sind eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hier Pflanzmaßnahmen, die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässiger Weise sowie der Ausschluss zur Verwendung wasserdichter und nicht durchwurzelbarer Materialien für die Freiflächengestaltung. Mit der Festsetzung der Maßnahmenfläche (Feldgehölz mit vorgelegertem Blühstreifen) erfolgt zudem eine Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen. Dies führt zu einer Erhöhung der Infiltrationsfähigkeit des Bodens und damit zu einer Verbesserung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Die reduzierte Nutzungsintensität (u. a. Wegfall maschineller Bodenbearbeitung) sowie der Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel können darüber hinaus die Biodiversität fördern, die Bodenregeneration und Humusbildung unterstützen sowie den lokalen Wasserhaushalt stabilisieren bzw. die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens erhöhen. Durch die Maßnahme werden auch der Oberflächenabfluss und die Erosionsgefahr verringert. Insgesamt wird damit ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.12.2025 Bekanntmachung: 19.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ___.__.____ Frist ___.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: ___.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet grenzt an die städtische Erschließungsstraße *Jakobsweg* an, über welchen die Abwicklung des planinduzierten Verkehrs erfolgen kann. Über die *Struppisstraße* und den vorfahrtgeregelten Einmündungsbereich *L 3166 / Struppisstraße* ist das Plangebiet an das regionale Straßennetz angebunden.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines Bau- und Servicehofs wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Zur Beurteilung des künftigen Verkehrsgeschehens im direkten Planumfeld und am maßgebend betroffenen Knotenpunkt wird ein Verkehrsgutachter beauftragt.

Die verkehrstechnische Untersuchung findet zum Entwurf Eingang in die Planung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle außerhalb des Schulstandortes befindet sich im Einmündungsbereich der *L 3166 / Struppisstraße* in einer Entfernung von rd. 340 m

Die vorhandene Wegeparzelle wird im Bebauungsplan als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (öffentlich)** festgesetzt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Jakobsweg und dem zentralen Schulstandort in Grünberg geschaffen.

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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

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 „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Zweckbestimmung „**Öffentliche Verwaltungen**“ fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot. Da unter dem Begriff Öffentliche Verwaltungen ein weites Nutzungsspektrum zu verstehen ist, wird ergänzend textlich konkretisierend festgesetzt, dass die Flächen vorrangig der Unterbringung eines Bau- und Servicehofs mit einem Wertstoffhof dienen. Des Weiteren dient die Fläche der Unterbringung kommunaler Verwaltungsstellen.

Zulässig sind insbesondere:

- Betriebs- und Lagergebäude, Fahrzeug-, Maschinen- und Gerätehallen,
- Lagerflächen und -einrichtungen, einschließlich Schüttgutboxen, Streusalzlagern, Hochsilos und sonstigen Stofflagern,
- Anlagen des Wertstoffhofbetriebs, einschließlich Stellflächen für Abfall- und Wertstoffcontainer sowie Annahme- und Umschlagbereiche,
- Betriebs- und Verwaltungsgebäude, einschließlich Aufenthalts-, Sanitär-, Umkleide- und Lager Räume,
- Werkstätten, Waschhallen und Verladerampen,
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für kommunale Verwaltungsstellen,
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, soweit sie dem Zweckbetrieb zugeordnet sind,
- sowie alle sonstigen dem Nutzungszweck zuzuordnenden baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Die Stadt Grünberg beabsichtigt, auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche einen Bau- und Servicehof mit zugehörigem Wertstoffhof zu errichten bzw. weiterzuentwickeln. Gleichzeitig soll eine künftige Nutzungsmöglichkeit für kommunale Verwaltungsstellen eröffnet werden, um organisatorische Anpassungen der Stadtverwaltung oder räumliche Zusammenfassungen einzelner Verwaltungsbereiche zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ wird sichergestellt, dass ausschließlich öffentliche, verwaltungsbezogene Nutzungen aus dem kommunalen Aufgabenbereich zugelassen werden.

Wie bereits dargelegt, gehören die Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Ein städtebaulicher Handlungsbedarf wird vorliegend für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der überbaubaren Grundstücksflächen gesehen, um die bauliche Entwicklung am Standort am Ortsrandbereich im Übergang zu den Freiraumflächen aktiv zu steuern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Gemeinbedarfsfläche mit einer **GRZ = 0,8** festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl trägt dem besonderen Nutzungscharakter eines Bau- und Servicehofs Rechnung. Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen sind größere zusammenhängende Betriebsflächen für Werkstätten, Garagen, Lagerbereiche, Abstellflächen für Einsatzfahrzeuge, Rangierbereiche sowie interne Verkehrsflächen erforderlich. Diese Nutzungen weisen einen deutlich höheren Flächenbedarf auf. Um den betrieblichen Anforderungen entsprechen Rechnung zu tragen, ist die festgesetzte GRZ städtebaulich gerechtfertigt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Gemeinbedarfsfläche mit einem Maß von **Z = III** festgesetzt. Für Bau- und Servicehöfe sind typischerweise eingeschossige oder zweigeschossige Funktionsgebäude städtebaulich angemessen, da Fahrzeug-, Maschinen oder Lagerhallen in der Regel betriebsbedingt keine größere Geschossigkeit erfordern. Mit dem Bebauungsplan soll planungsrechtlich die Option der Integration kommunaler Verwaltungsstellen geschaffen werden. Um das begrenzte Flächenpotenzial baulich intensiv zu nutzen und da Verwaltungsgebäude mit einer höheren Geschossigkeit einhergehen, wird, trotz Ortsrandlage, die festgesetzte Zahl an Vollgeschossen im Zusammenhang mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen als städtebaulich verträglich bewertet.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich anhand der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt bewusst großzügig, um im Rahmen der Objekt- und Anlagenplanung ausreichend Flexibilität zu gewährleisten. Diese Flexibilität ist notwendig, um den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen eines sachgerechten Betriebs eines städtischen Bau- und Servicehofs einschließlich eines Wertstoffhofs gerecht werden zu können. Dazu zählen insbesondere Flächen für Werkstätten, Lager, Unterstände, Abstellbereiche für Einsatz- und Betriebsfahrzeuge sowie interne Verkehrs- und Rangierflächen.

Zugleich wird durch die Anordnung der Baugrenzen ein räumlicher Abstand sowohl zum westlich gelegenen Seminarhotel als auch zu den offenen Freiraumflächen im Süden sichergestellt. In diesen Randbereichen entsteht Raum für eine landschaftsverträgliche Eingrünung in Form einer Baumreihe, die zur optischen Minderung der mit einem Betriebshof typischerweise verbundenen funktionalen Bebauung beiträgt. Auch im Osten erfolgt ein Abrücken der überbaubaren Grundstücksflächen, sodass den forstrechtlichen Belangen und den von den Waldflächen ausgehenden Gefahren (u.a. Wind- und Schneebruch, Waldbrandgefahr) Rechnung getragen werden kann.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Ein städtebaulicher Grund zur aktiven Steuerung der genannten Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche liegt nicht vor.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird hieraus folgend festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze **wasserdurchlässig** z.B. als weitfugige Pflasterungen (Mindestfugenbreite: 2cm), Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zu den angrenzenden Freiraumflächen (landwirtschaftliche Flächen, Wald) und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern dies zur Gewährleistung der Sicherheitsanforderungen für die Nutzung des Bau- und Servicehofs erforderlich ist.

Des Weiteren sind aus Gründen der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, aber insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaanpassung (CO₂-Bindung, Verschattung, Verdunstungskühle, Reduzierung der Aufheizung) im Bebauungsplan Bäume zur **Anpflanzung** festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Anpflanzung einer einreihigen Baumreihe entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Anpflanzung von Bäumen im Süden im Bereich der Ackerflächen fachlich vertretbar ist, da aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung bspw. die Feldlerche nicht festgestellt wurde, die vertikale Strukturen eher meidet. Hierausfolgend wird festgesetzt, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Sofern je Baumsymbol die anzupflanzende Anzahl angegeben ist, sind entlang der vorgegebenen Pflanzachsen standortgerechte Bäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Hierdurch bleibt für den Vollzug des Bebauungsplans hinreichend Flexibilität zur Verortung betriebsnotwendiger Ein- und Ausfahrten, wobei gleichzeitig das Ziel einer optischen Aufwertung durch Pflanzmaßnahmen erzielt werden kann.

Eine Verschiebung der vorzunehmenden Pflanzungen im Süden um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß genannter Artenliste vorzunehmen.

Des Weiteren soll auch vor dem Hintergrund der Größenordnung der zulässigen Versiegelung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und insbesondere im Bereich von zusammenhängenden Stellplatzanlagen eine Begrünung erfolgen und die vorangehend genannten positiven Effekte erzielt werden.

Diesbezüglich wird daher festgesetzt, dass je 10 oberirdische Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungsverpflichtungen stellen insgesamt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende Waldflächen an. Um hier einen Übergang zwischen der funktionalen Bebauung eines Bau- und Servicehofs zu schaffen und auch auf die Thematik der Lage innerhalb des Waldgefährdungsbereichs (rd. 30m, theoretische Baumlänge) zu reagieren, ist im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „**Feldgehölz mit mehrjährigen Blühstreifen**“ festgesetzt.

Durch die Anlage einer geschlossenen Strauch-Baum-Hecke entsteht ein wirksamer Übergang zum Wald. Zugleich werden zusätzliche Habitatstrukturen für Vögel und andere Kleinlebewesen geschaffen, wie sie bereits in den Gehölzbeständen im Übergangsbereich des Plangebietes und der nördlich angrenzenden Sportanlage im Rahmen der faunistischen Erfassungen festgestellt wurden.

Die Sträucher sind in Gruppen von vier bis sechs Exemplaren je Art zu pflanzen. Mindestens 30 % der Anpflanzungsfläche ist mit Kleinbäumen zu bepflanzen, wodurch die notwendige vertikale Staffelung hergestellt wird, die für Waldrandökosysteme typisch und ökologisch wertgebend ist. Sämtliche Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gemäß der in der Festsetzung aufgeführten Artenliste vorzunehmen, um die ökologische Funktion langfristig zu sichern. Die nicht durch Gehölze belegten Teilflächen sind mit einer mehrjährigen Blühmischung einzusäen, die zu mindestens 30 % aus zertifiziertem, gebietstypischem Wildpflanzensaatgut besteht; der verbleibende Anteil kann aus einjährigen Kulturarten zusammengesetzt sein.

Insgesamt entsteht durch die geplante Maßnahmenfläche ein ökologisch wertiger Bereich, der sowohl die Schutzinteressen des angrenzenden Waldes berücksichtigt als auch einen wertvollen Beitrag zur Artenvielfalt, zur landschaftlichen Einbindung und zur ökologischen Aufwertung leistet.

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.

Dachgestaltung

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen dient der Sicherstellung einer einheitlichen, funktional geprägten Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets. Für die Nutzung innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf werden Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von $\leq 25^\circ$ festgesetzt, was für die Nutzungsart, einschließlich der Betriebsgebäude, Fahrzeug-, Maschinen- und Lagerhallen typisch ist. Für Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dachflächen wird eine größere Gestaltungsflexibilität zugelassen, da diese Anlagen bau- und ortsbildprägend nur eine untergeordnete Rolle spielen. Durch die Möglichkeit

abweichender Dachformen wird sichergestellt, dass funktionale und technische Anforderungen (z. B. kleine Vorbauten, Unterstände oder Einhausungen) ohne Weiteres realisiert werden können.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Hieraus folgend wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Dies trägt dem Sicherheitsbedürfnis eines Bau- und Servicehofs Rechnung, ohne übermäßig massive oder das Landschaftsbild beeinträchtigende Einfriedungen zuzulassen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu bewahren. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum 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.

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.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB findet zum Entwurf Eingang in die Planung.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Auf Basis einer Einschätzung potenziell betroffener Tiergruppen fanden im Jahr 2023 Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Reptilien, Maculinea-Arten und Käfer statt. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Untersuchungsraum deutlich größer als der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans definiert wurde.

Innerhalb des Plangebietes konnten Maculinea-Arten, Haselmäuse und holzbewohnende Käfer nicht festgestellt werden. Ferner konnten keine artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienarten (z.B. Schlingnatter, Zauneidechse) festgestellt werden. Lediglich in den Randbereichen der bestehenden Sportanlage konnte die ungefährdete und häufig anzutreffende Blindschleiche festgestellt werden.

Vögel

Wie bereits darauf hingewiesen, geht der Erfassungsraum deutlich über das nun abgegrenzte Plangebiet hinaus. Anhand der Kartendarstellung zu den Reviervogelarten aus dem Ergebnisbericht zu den faunistischen Erhebungen ist ersichtlich, dass in den Randbereichen des Plangebietes neben Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand der Stieglitz, der Bluthänfling und die Goldammer vorkommen. *Die Beurteilung einer tatsächlichen planbedingten Betroffenheit und Formulierung möglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

Fledermäuse:

Im Untersuchungsraum konnten durch die akustische Erfassung zehn Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), den Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), den Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), die Wasserfledermaus (*Myotis*

daubentonii), eine „Bartfledermaus“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Brandtfledermaus und Bartfledermaus (*Myotis brandtii* / *M. mystacinus*) und ein „Langohr“ bestehend aus dem Schwesterkomplex Braunes und Graues Langohr (*Plecotus auritus* / *P. austriacus*).

Im angrenzenden Waldbestand konnten zudem Bäume festgestellt werden, die aufgrund von Baum- und Spechthöhlen, Astlöchern sowie abstehender Borke potenzielle Fledermausquartiere darstellen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie gutachterlich formulierte Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

6. 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.

Für das Plangebiet wurden die standortbezogenen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die energetische Qualität der künftigen Bebauung ermittelt. Das Gelände fällt nach Norden bzw. Nordosten hin ab. Trotz der grundsätzlich vorhandenen Potenziale wird zunächst auf weitergehende Festsetzungen – wie etwa verpflichtende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie – verzichtet. Damit verbleibt im Vollzug des Bebauungsplans die erforderliche Flexibilität, ein auf die konkreten Betriebsabläufe des Bauhof- und Servicehofs optimal abgestimmtes Energiekonzept umzusetzen.

Die Thematik Erneuerbare Energien und Energieanpassung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes weitergehend behandelt.

Ergänzend wird auf das Gebäude-Energie-Gesetz verwiesen. Im Gebäude-Energie-Gesetz wird festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.

Vor diesem Hintergrund sind weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Energieeinsparung aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Diese Anforderungen dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Minderung klimarelevanter Emissionen sowie der Vorsorge gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen wie Hitzeereignissen, Starkregenereignissen und weiteren klimabedingten Risiken.

Die Themen Klima und Klimaanpassung werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der vorrangigen planerischen Absicht einen Bau- und Servicehof zu errichten, wird es zu einem entsprechenden hohen Anteil an versiegelten Flächen kommen. Dies führt zwangsläufig zu einer Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen, einer Verringerung der Verdunstung sowie zu einer Zunahme der Oberflächenabflüsse und lokaler Wärmeentwicklung innerhalb des Plangebietes. Vor diesem Hintergrund können die getroffenen Festsetzungen

lediglich in begrenztem Umfang einen Ausgleich schaffen und die mit der Versiegelung verbundenen Effekte mindern. Hierzu wird im Osten des Plangebietes eine Maßnahmenfläche sowie die Entwicklung eines Feldgehölzes mit mehrjährigen Blühstreifen festgesetzt. Diese Vegetationsstrukturen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Bodeninfiltration und zur Reduzierung von Oberflächenabfluss und Bodenerosion. Gleiches gilt für die entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzte einreihige Baumreihe, die punktuelle Beiträge zur Verschattung und lokalen Abflussminderung leisten kann. Ergänzend sind im Bereich von Stellplatzanlagen weitere Baumpflanzungen vorgesehen, um der lokalen Wärmeentwicklung entgegenzuwirken. Darüber hinaus dienen die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Pkw-Stellplätzen und der Ausschluss zur Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung der Erhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit und unterstütze damit den lokalen Wasserhaushalt.

Des Weiteren ist die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem vorgesehen. Für das im Plangebiets anfallende Oberflächenwasser ist eine Regenrückhaltung mit anschließender gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal geplant. Dies dient der Vermeidung von Abflussverschärfungen in den öffentlichen Kanal und leistet im Sinne der Vorsorge einen Beitrag zur Bewältigung von Starkregenereignissen.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen erhöhten Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Stadt Grünberg verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland - mäßig gefährdet bei einer Hangneigung von 5 % bis 10 % angegeben. Für das Plangebiet sind Fließpfade dargestellt, sodass ein gewisses Gefährdungspotential besteht, dass es im Falle von Starkregenereignissen zu einer Überflutung innerhalb des Plangebietes kommen kann. Aus der Kartendarstellung ist ersichtlich, dass aus den östlich angrenzenden Flächen zwei Fließpfade Richtung Plangebiet führen, die sich mit einem Fließpfad bündeln, der innerhalb der Ackerflächen entsteht und anschließend Richtung Norden abfließt.

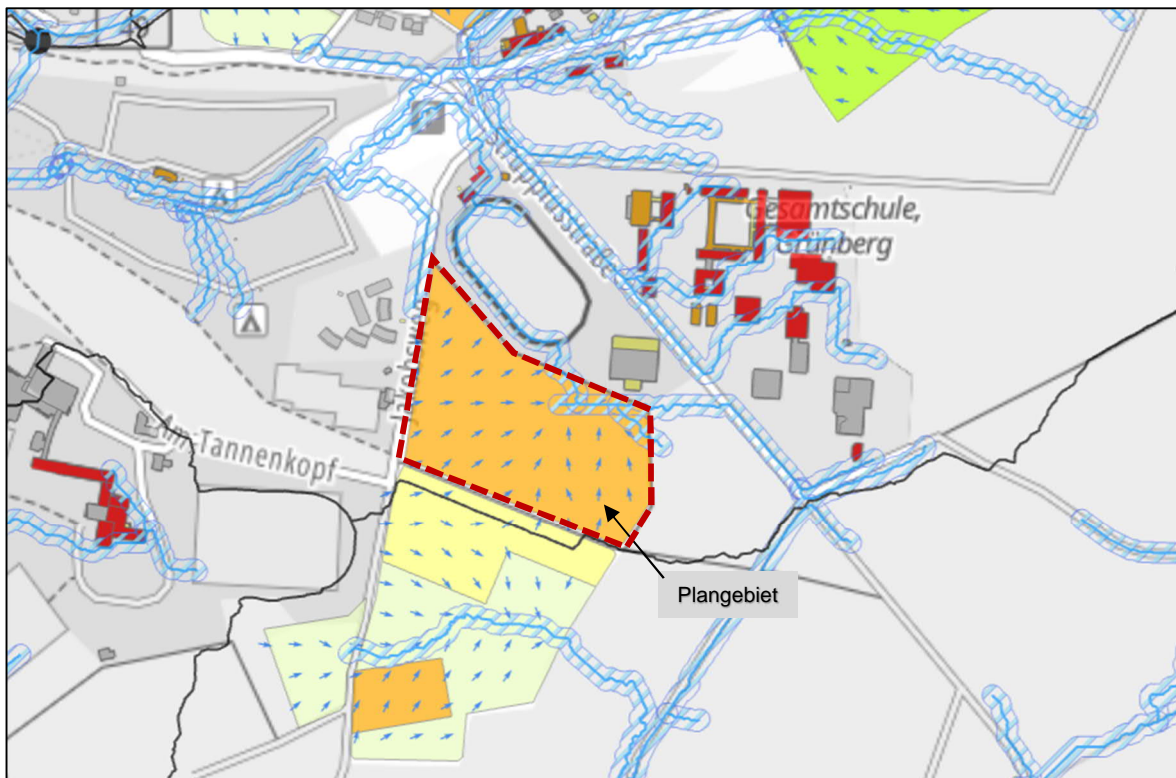
Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneversiegelungen. Hierdurch werden sich die Abflussverhältnisse innerhalb des Plangebietes ändern. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind eingriffsminierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplans. Darüber hinaus sieht das Entwässerungskonzept gegenwärtig eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vor, was anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Ferner ist in Bezug auf die konkrete Objekt- und Anlagenplanung im Vollzug des Bebauungsplans sicherzustellen, dass sich aufgrund des hohen Versiegelungsgrades keine Verschärfung der Abflussverhältnisse für Dritte ergibt. Dies kann bspw. durch zusätzliche Geländemulden oder die Gestaltung von Verkehrswegen (Längsneigung, Querneigung, Borde) erfolgen.

Die im Osten des Planareals festgesetzte Maßnahmenfläche und die hier vorgesehenen Entwicklung eines Feldgehölzes mit Blühstreifen wirkt sich positiv gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung im Falle von Starkregenereignissen aus. Dies begründet sich darin, dass die Vegetationsstrukturen die Infiltrationsleistung erhöhen, den Oberflächenabfluss reduzieren, Bodenerosionen mindern und

Abflussspitzen puffern. Ferner trägt auch die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte Baumreihe der Reduzierung von Oberflächenabfluss und Bodenerosionen bei. Im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen wirkt die Baumreihe stabilisierend auf den Boden und mindert Bodenerosionen, wobei ihr Einfluss jedoch räumlich begrenzt bleibt. Dies wird vorliegend jedoch als ausreichend bewertet. Unter Hinweis auf die kommunale Fließpfadkarte ist davon auszugehen, dass von den südlich angrenzenden ackerbaulichen Flächen aufgrund der Geländetopografie lediglich untergeordnet Oberflächenwasser ins Plangebiet gelangt.

Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Trefnung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Stand: 02/2026, bearbeitet)

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für die Ansiedlung eines Bau- und Servicehofs geschaffen. Der hierdurch entstehende Wasserbedarf kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht bestimmt werden.

Anschlussmöglichkeiten zur Sicherstellung der Wasserversorgung bestehen im Bereich der städtischen Straßenparzelle *Jakobsweg*, in der eine Wasserversorgungsleitung verläuft. Ein Oberflurhydrant, der

für die Sicherstellung des Löschwassers herangezogen werden kann, befindet sich zudem unmittelbar vor dem Plangebiet.

Die Ausführungen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf weiter konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Entwässerung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Bereich der Straße *Jakobsweg* erfolgen. Hier verlaufen sowohl ein Schmutzwasserkanal als auch ein Regenwasserkanal, über den nach Aussagen des Tiefbauamts die Abwasserbeseitigung erfolgen kann.

Die im Plangebiet anstehenden Böden bestehen überwiegend aus bindigen Lössen, Lösslehm sowie Hang- und Verwitterungslehmen, die in steifplastischer bis halbfester Zustandsform vorliegen. Bindige Böden dieser Art weisen erfahrungsgemäß sehr geringe Durchlässigkeiten (auf und gelten damit als nicht oder nur äußerst eingeschränkt versickerungsfähig. Die lokal vorhandenen weichplastischen Bereiche sowie der Übergang zu Felsersatzmaterialien (Tuffstein mit Basaltblöcken) ändern daran nichts, da auch diese Schichten aufgrund ihrer Inhomogenität und des hohen Feinanteils keine technisch gesicherte Versickerung zulassen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit sowie der thixotropen Eigenschaften der Lössböden ist eine schadlose und regelgerechte Niederschlagswasser-Versickerung im natürlichen Untergrund nicht möglich. Hierausfolgend ist innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine Regenrückhaltung zu konzipieren. Das Regenwasser ist anschließend gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur Begrenzung der Abflussmengen und Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsmindernde Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Pkw-Stellplätzen sowie der Ausschluss und der Ausschluss von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Abflussmengen. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Bestandteil des Bebauungsplans. Durch Verdunstung, Bodenlockerung im Wurzelraum sowie die Erhöhung der Oberflächenrauigkeit wird ein Teil der Niederschläge zurückgehalten bzw. zeitlich verzögert abgegeben. Damit tragen die Pflanzmaßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts und zur Entlastung des Entwässerungssystems bei.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen "Wilde Grube" und "Keile Wiese", Grünberg (StAnz. Nr. 21/1990, Seite 952). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf, um vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bau- und Servicehof zu schaffen, steht der Schutzgebietsausweisung im Grundsatz nicht entgegen. Für einzelne betriebsbedingte Anlagen (z. B. Streusalzlager, Waschhalle, Abstellflächen) können aufgrund der besonderen Schutzanforderungen zusätzliche bauliche oder technische Vorkehrungen erforderlich werden. Angesprochen ist hier der Vollzug des Bebauungsplans und das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse 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.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Die geplante Ansiedlung eines Bau- und Servicehofs, inkl. Wertstoffhofs geht aufgrund der betriebsnotwendigen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Fahrzeug-, Maschinen und Lagerhallen sowie Lager- und Rangierflächen) mit einem hohen Flächenbedarf einher. Hierausfolgend wird die zulässige Grundflächenzahl auf ein Maß von 0,8 festgesetzt, was bezogen auf die Gebietsgröße einen hohen Anteil befestigter Flächen zur Folge hat. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung und die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung. Ebenso ist im Osten des Plangebietes eine Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz mit mehrjährigem Blühstreifen“ festgesetzt. Gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung stellt dies in Bezug auf die Belange des Bodenschutzes eine Verbesserung der Bodenfunktion dar. Wie vorangehend dargelegt, tragen die weiteren Pflanzvorgaben zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugrunduntersuchungen kein Grundwasser festgestellt werden konnte.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Die bgm baugrundberatung GmbH wurde von der Stadt Grünberg beauftragt, orientierende Baugrund- und Abfalluntersuchungen für den geplanten Neubau eines Bau- und Servicehofes durchzuführen und die Ergebnisse gutachterlich zu bewerten. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Vom 26.07. bis zum 02.08.2023 wurden die Geländearbeiten durchgeführt. Das Untersuchungsprogramm wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt und den örtlichen Gegebenheiten angepasst:

- 18 Rammkernsondierungen (RKS) bis auf 8,30 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Alle RKS mussten aufgrund eines erhöhten Bohrwiderstandes vor Erreichen der Endtiefe von 9,0 m u. GOK abgebrochen werden.
- 6 schwere Rammsondierungen (DPH) bis auf maximal 9,00 m unter GOK.
- Einmessen der Bohransatzpunkte mittels GPS-Gerät.
- Geologische Beschreibung des Bodenaufbaus nach DIN EN ISO 22475-1, DIN EN ISO 14688 und 14689
- Darstellung der Bohrprofile gemäß DIN 4023 und der Sondierdiagramme gemäß DIN EN ISO 22476-2.
- Beprobung des Bodens bzw. des Bohrguts nach organoleptischen sowie geologischen Kriterien gemäß DIN EN ISO 22475-1. Die Proben wurden für chemisch-analytische Untersuchungen und bodenmechanische Laborversuche verwendet.
- Bodenmechanische Laborversuche.

Der Schichtaufbau stellt sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Schicht 0 / Homogenbereich O – Oberboden

In allen Bohrungen wurde ein brauner Oberboden bis in einer Tiefe von 0,40 m u. GOK erkundet. Vor dem Hintergrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann der humose Oberboden stellenweise auch noch mächtiger sein (Pflugtiefe).

Schicht 1 / Homogenbereich B1 – Löss, Lösslehm

Mit Ausnahme der Aufschlussposition RKS 14 wurde in allen Rammkernsondierungen unterhalb des Oberbodens Löss und Lösslehme erkundet. Die hellbraunen bis braunen Löss / Lösslehme sind bodenmechanisch als schwach tonige bis tonige und sandige Schluffe anzusprechen. Die Schluffe besitzen überwiegend eine steifplastische, stellenweise eine halb feste Zustandsform. Die Löss und Lösslehme sind als sehr wasser- und frostempfindlich charakterisiert und verfügen über thixotrope Eigenschaften. Dies führt insbesondere bei dynamischen Beanspruchungen dazu, dass das Material durch Gefügezerstörung aus einem steifplastischen Zustand, quasi ohne signifikante Wassergehaltsänderung in den weichplastischen oder sogar breiigen Zustand wechseln kann.

Schicht 2 / Homogenbereich B2 – Hang-/Verwitterungslehm

Der Löss/Lösslehm geht fließend in Hang- bzw. Verwitterungslehm über. Diese grenzen sich vom Löss / Lösslehm erstens durch ihre Farbe und zweitens durch ihren Kiesanteil ab. Bodenmechanisch lassen sich die rotbraunen, braunen und grauen Verwitterungslehme als schwach kiesige bis kiesige, teils tonige und sandige Schluffe beschreiben, die in zumeist günstiger, mind. steifplastischer Zustandsform vorliegen. Nur untergeordnet wurde eine weichplastische Zustandsform unterschiedlichen Konsistenzen (weichplastisch bis halbfest) vorliegen. Die Lehme bilden eine fließende Grenze zum Felsersatz des Vulkangesteines (Basalt / Tuff). Innerhalb der Verwitterungslehmen ist mit Steinen zurechnen.

Schicht 3 / Homogenbereich X1 – Felsersatz, Tuff

Der an den Aufschlusspositionen RKS 1, 4, 6, 8, 9, 10, 17, 18 angetroffene, rotbraune, teils graue Felsersatz besteht aus den Tuffen des Vogelsbergvulkanismus. Es ist davon auszugehen, dass bei allen festgegangenen Bohrungen unterhalb der Bohrendiefen stark bis schwach verwitterter Tuffstein ansteht. Innerhalb des zersetzten Tuffs ist mit Steinen und Blöcken aus Basalt zurechnen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass während der Außenarbeiten vom 26.07. bis zum 02.08.2023 kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen wurde.

10. Kampfmittel

Im Vorfeld zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde beim Kampfmittelräumdienst eine Anfrage auf mögliche Kampfmittelbelastungen im Plangebiet eingeholt. Mit Stellungnahme vom 08.09.2023 teilte der Kampfmittelräumdienst mit, dass die Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. 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.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Sportanlagen (Sportplatz, Stadion des Sporthotels, Sporthalle, Tennisplätze), der zentrale Schulstandort in der Stadt Grünberg sowie ein Seminarhotel.

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens und Errichtung eines städtischen Bau- und Servicehofs, inkl. Wertstoffhof wird es gegenüber dem Bestand zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Erschließungsstraße *Jakobsweg* kommen, die mit zusätzlichen Emissionen einhergehen. Auch durch den Regelbetrieb und interne Betriebsabläufe im Bereich des Bau- und Servicehofs wird es zu Lärmemissionen kommen, die auf die Umgebungsbebauung einwirkt und im Rahmen der Abwägung zu würdigen sind.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wird eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

12. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Anlagen mit einem räumlichen Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden. Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange sind insofern nicht zu erwarten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

13. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 109 „Bau- und Servicehof“ mit Änderung des Flächennutzungsplans, Planungsbüro Fischer, Stand: 11.02.2026
- Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen „Bau- und Servicehof“, PlanÖ, Stand: 12/2023
- Orientierender Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht, bgm Baugrundberatung, Stand: 08/2023

Planstand: 11.02.2026

Projektnummer: 25-3142

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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