

Stadt Romrod, Stadtteil Zell

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stephansgarten“

Vorentwurf

Planstand: 17.09.2026

Projektnummer: 26-3215

Projektleitung: Wolf / Will |

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	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativen	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	9
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	10
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	10
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Hochwasserschutz	11
6.2 Wasserversorgung	11
6.3 Grundwasserschutz	11
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	12
6.5 Abwasserbeseitigung	13
6.6 Abflussregelung	13
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	14
8. Kampfmittel	15
9. Immissionsschutz	15
10. Denkmalschutz	16
11. Bodenordnung	16
12. Anlagen und Gutachten	16

Abb.1: Übersichtskarte Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet)

1. Vorbemerkungen

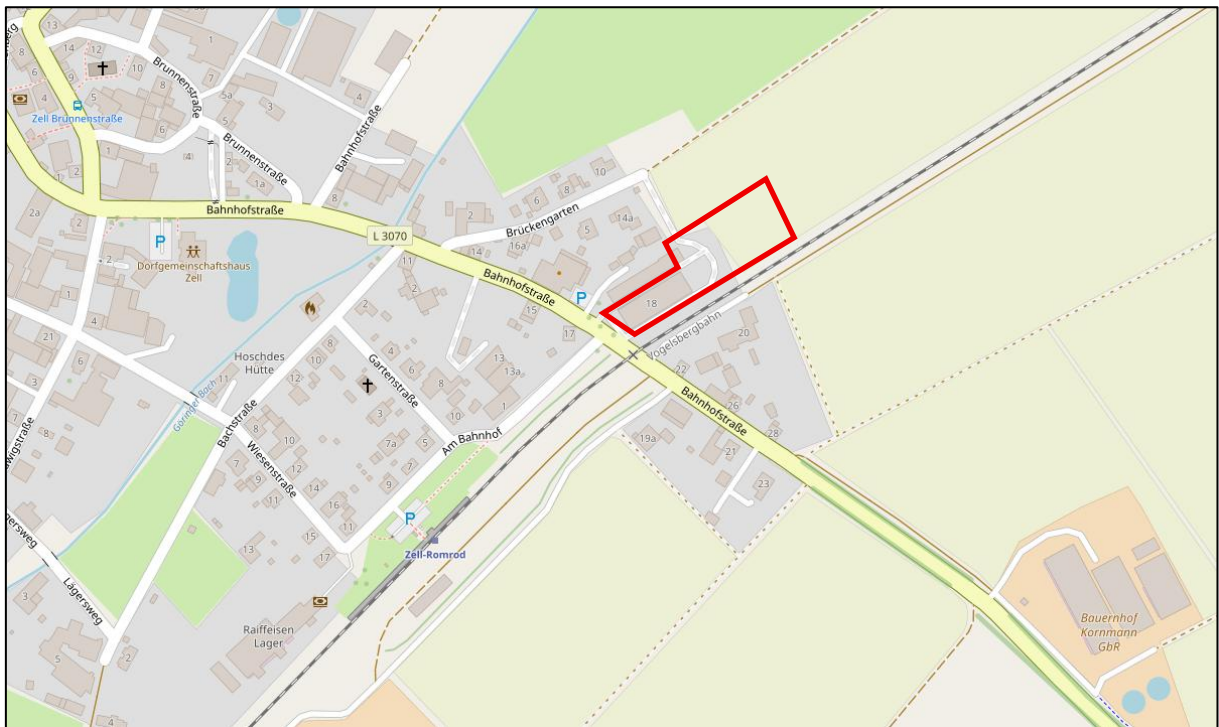
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat am 23.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Stephansgarten“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer ergänzenden Maschinenhalle im Anschluss an das bereits bestehende Betriebsgelände eines ortsansässigen Betriebes für Hoch-, Tief- und Gartenbau.. Hierzu wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Planung dient damit der Sicherung und maßvollen Erweiterung eines vorhandenen gewerblichen Standortes innerhalb bzw. unmittelbar anschließend an den bereits städtebaulich geprägten Bereich nordöstlich der Bahnhofstraße. Die Planziele gelten entsprechend für die im Parallelverfahren durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da es sich hierbei um die Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes handelt, erfolgt die Erschließung über den bereits bestehenden Teil des Betriebes.

Abb.2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap 01.09.2026 (Plangebiet rot umrandet)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den bereits ansässigen Firmensitz eines Unternehmens für Hoch-, Tief- und Gartenbau. Der bestehende und über die Bahnhofstraße erschlossene Standort dient vor allem der Verwaltung sowie der Zwischenlagerung von Materialien, Geräten und Baumaschinen. Da auf den bisherigen Betriebsflächen keine ausreichenden Kapazitäten für eine witterungsgeschützte Unterbringung bestehen, sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Maschinenhalle als Unterstand geschaffen werden. Die Erweiterung ist den vorhandenen Betriebsabläufen funktional zugeordnet und daher an den etablierten Standort gebunden; zugleich können die bestehende Zufahrt und Erschließung weiter genutzt werden. Die Festsetzung eines Mischgebietes greift die bereits durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geprägte Umgebung auf und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung des Betriebsgeländes. Beschäftigte und Maschinen sind tagsüber

überwiegend auf auswärtigen Baustellen im Einsatz, sodass nur ein geringes zusätzliches Liefer-, Verkehrs- und Betriebsaufkommen zu erwarten ist.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten des Stadtteils Zell, nordöstlich der Bahnhofstraße. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches umfasst das Flurstück 21/4 in der Flur 3 sowie das Flurstück 134/6 in der Flur 1, jeweils in der Gemarkung Zell.

Das Plangebiet ist durch eine bestehende betriebliche Nutzung bereits baulich vorgeprägt. Im südwestlichen Bereich befinden sich vorhandene Gebäude und befestigte Betriebsflächen der ansässigen Firma, an die die geplante Erweiterung unmittelbar anschließt. Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich grenzt die Bahnlinie an das Gebiet an, westlich verläuft die Bahnhofstraße mit angrenzenden größeren Grundstücksflächen. Nördlich grenzt das bestehende Siedlungsgefüge mit gemischten Nutzungen an.

Abb.3: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb.4: Nordöstliches Plangebiet



1.3 Regionalplanung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt und damit bereits dem bestehenden Siedlungszusammenhang zugeordnet. Lediglich der nordöstliche, bislang landwirtschaftlich geprägte Teilbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft (6.3-2). Die Planung dient vor diesem Hintergrund der kleinteiligen und standortgebundenen Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes im unmittelbaren Anschluss an den baulich vorgeprägten Bestand.

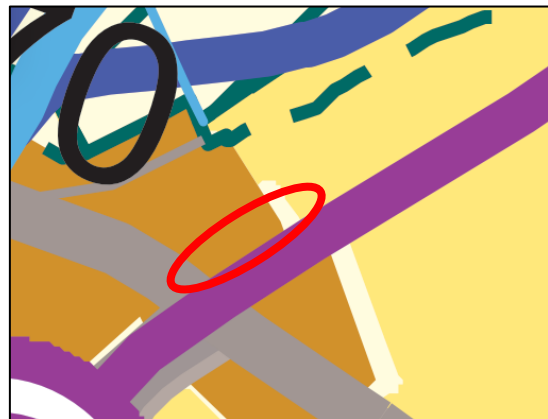
Die hierfür in Anspruch genommene Erweiterungsfläche im Bereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft bleibt dabei untergeordnet und dient ausschließlich der funktionalen Ergänzung des vorhandenen Betriebsstandortes, insbesondere durch die Errichtung einer Maschinenunterstellhalle. Nach Grundsatz 6.3-3 des Regionalplans können in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft unter anderem bauliche Anlagen für privilegierte Vorhaben sowie Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen bis zu einer Größe von weniger als 5 ha ermöglicht werden; städtebauliche, landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange sind dabei zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar, da sie überwiegend innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand erfolgt und die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft auf eine kleinteilige, standortbezogene Ergänzung im Anschluss an den vorhandenen baulichen Bestand beschränkt bleibt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2025



Auch im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen ist nach dem Entwurf 2025 der überwiegende Bereich des Plangebietes weiterhin als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Lediglich im nordöstlichen Teilbereich werden kleinflächig ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie ein Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Diese Betroffenheit beschränkt sich auf eine untergeordnete Erweiterungsfläche im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Betriebsstandort. Aufgrund der geringen Flächengröße, der standortgebundenen Zielsetzung und der funktionalen Ergänzung des baulich vorgeprägten Bestandes wird vorliegend nicht von einer Raumbedeutsamkeit der Planung ausgegangen. Im Ergebnis wird daher zunächst grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Planung mit den erkennbaren raumordnerischen Darstellungen vereinbar ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

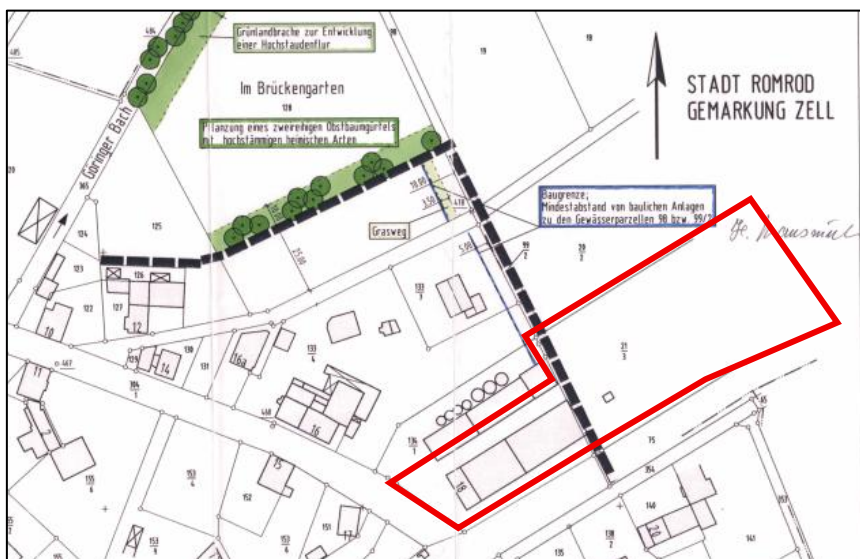
Abb.7: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Romrod (1997)



Der Flächennutzungsplan der Stadt Romrod aus dem Jahr 1997 stellt das bestehende Betriebsgelände im Südwesten des Plangebietes bereits als gemischte Baufläche dar. Der kleinflächige Erweiterungsbereich im Nordosten ist hingegen bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan damit nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Abb. 8: Abrundungssatzung „Im Brückengarten“ (1996)



Der südwestliche Teil des Plangebietes wird durch die Abrundungssatzung „Im Brückengarten“ aus dem Jahr 1996 erfasst. Die Grenze der Satzung verläuft etwa mittig durch das vorliegende Plangebiet und orientiert sich im Bereich der östlichen Gebäudekante des bestehenden Betriebsgeländes. Mit dem Bebauungsplan „Am Stephansgarten“ wird die Abrundungssatzung „Im Brückengarten“ daher innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches teilweise überplant. Der übrige, insbesondere nordöstlich anschließende Teil des vorliegenden Geltungsbereiches ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativen

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 Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da es sich vorliegend um die standortbezogene Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebes handelt, ist die unmittelbare räumliche Nähe zu den bestehenden Betriebsflächen von besonderer Bedeutung. Die geplante Ergänzung bleibt kleinteilig und untergeordnet und dient im Wesentlichen der funktionalen Verbesserung der bestehenden Betriebsabläufe, insbesondere durch zusätzliche Unterstell- und Lagerkapazitäten für Maschinen und Geräte. Eine Erweiterung im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände ist daher aus betrieblicher Sicht sinnvoll, da sie die bestehenden Wegebeziehungen und Nutzungszusammenhänge aufgreift und vermeidet, dass betriebliche Funktionen an einen räumlich getrennten Standort ausgelagert werden müssen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; parallel hierzu wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat den Aufstellungsbeschluss am 23.06.2026 gefasst. Bereits im Aufstellungsbeschluss wurde zugleich beschlossen, das Verfahren im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung ohne gesonderten Beschluss über deren Auswertung sowie ohne gesonderten Entwurfs- und Offenlagebeschluss fortzuführen und unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.06.2026 Bekanntmachung: 23.09.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.09.2026 – 30.10.2026 Bekanntmachung: 23.09.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 24.09.2026 Frist 30.10.2026
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
Feststellungsbeschluss	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Romrod.

2. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes um eine Maschinenhalle. Da auf dem bisherigen Betriebsgrundstück hierfür keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, ist eine räumliche Erweiterung erforderlich. Diese erfolgt unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Betriebsflächen, weil die Maschinenhalle den bestehenden Betriebsabläufen funktional zugeordnet und die Entwicklung somit an den vorhandenen Standort gebunden ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes greift die bereits durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geprägte städtebauliche Situation auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die maßvolle Betriebserweiterung. Zugleich kann die vorhandene Erschließung über die Bahnhofstraße und das bestehende Betriebsgelände genutzt werden. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gewährleisten eine verträgliche Einfügung der ergänzenden Bebauung in das Umfeld.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Stadtteils Zell von Romrod, entlang der *Bahnhofstraße*, die im Südosten in die Landesstraße L3070 übergeht. Von hier aus ist das Plangebiet an die Kernstadt, aber auch an die Bundesstraße B49 angeschlossen, sodass die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist.

Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die nächste ÖPNV-Haltestelle ist etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes an der *Brunnenstraße* gelegen. Zusätzlich befindet sich ein Bahnhof südwestlich in ca. 250 m.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Stephansgarten“ den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes teilweise entgegen. Dieser stellt den südwestlichen Bestandsbereich bereits als gemischte Baufläche dar, während der nordöstliche Erweiterungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Neuaufrichtung des Bebauungsplanes geändert.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden die bislang als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teilbereiche des Plangebietes entsprechend dem Planziel des Bebauungsplanes „Am Stephansgarten“ künftig insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Damit werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO angepasst.

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.

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

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

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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 Eingriffs- und Ausgleichsplanung wird im nächsten Verfahrensschritt bis zur Entwurfsoffenlage konkretisiert. Hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe sowie der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird durch ein Fachbüro ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der abschließende Fachbeitrag wird den Planunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt beigelegt; seine Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut und erschlossen. Nach aktuellem Konzeptstand soll der vorhandene Gebäudebestand voraussichtlich lediglich um ein zusätzliches Gebäude in Form einer Maschinenhalle ergänzt werden.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser.

Deckungsnachweis und Technische Anlagen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Planung sieht lediglich eine rückwärtige Ergänzung des bestehenden Betriebsgeländes vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Anschlusses an das bestehende Ortsnetz ist grundsätzlich von einer gesicherten Trinkwasserversorgung auszugehen. Soweit für die ergänzende Bebauung erforderlich, sind die Leitungen und Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes entsprechend zu erweitern oder neu herzustellen.

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Gehwege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist; das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für betriebstechnisch erforderliche Fahr-, Lade-, Rangier- und Feuerwehrflächen kann abgewichen werden. Die Festsetzung vermindert die zusätzliche Versiegelung, erhält die Versickerungsfähigkeit und unterstützt die Grundwasserneubildung.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung und Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Straße *Bahnhofstraße* und die darin vorhandenen Leitungen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

6.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Starkregen

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

Abb. 9 : Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 02.09.2026)



Genordet, ohne Maßstab

Der Topografie folgend wird die Fließrichtung den erhöhten Bahnschienen aus Richtung norden fließend dargestellt. Es befinden sich keine Fließpfade im Plangebiet. Bei Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Es wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

8. Kampfmittel

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Nach derzeitigem Planungsstand sind aus der Anordnung und Art der vorgesehenen Nutzung voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den südwestlichen Bestandsbereich bereits als gemischte Baufläche Bestand dar; der ortsansässige Betrieb für Hoch-, Tief- und Gartenbau ist dort mit seinem Firmensitz bereits etabliert. Der Standort dient im Wesentlichen der Verwaltung sowie der Lagerung von Maschinen, Geräten und Materialien und soll durch die Planung perspektivisch besser genutzt werden. Im Vordergrund steht die Errichtung einer Maschinenhalle als Unterstand. Am Standort finden vor allem Verwaltung, Zwischenlagerung und die Unterstellung der Maschinen statt. Die Beschäftigten und Maschinen sind tagsüber überwiegend auf den Baustellen im Einsatz, sodass nur ein geringes zusätzliches Verkehrs- und Betriebsaufkommen zu erwarten ist.

10. Denkmalschutz

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.

11. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

12. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 09/2026

Planstand: 17.09.2026

Projektnummer: 26-3215

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

S. Will (M. Sc. Stadt- und Raumplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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