PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Herborn, Stadtteil Seelbach

Begründung

Bebauungsplan

„Ober dem Brühlstück“ - 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 30.10.2026

Projektnummer: 26 - 3228

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen 5
1.1 Planerfordernis und -ziel 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Regionalplanung 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung 9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz 10
1.7 Verfahrensart und -stand 11
2. Städtebauliche Konzeption 11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung 12
3.1 Knotenpunkt Anbindung B 255 12
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 12
4. Inhalt und Festsetzungen 13
4.1 Art der baulichen Nutzung 13
4.2 Maß der baulichen Nutzung 14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 15
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen 15
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 16
Entwicklungsziel: Naturnahe Ufergehölze mit ruderalen Saumstreifen 16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften 16
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 16
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 16
6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt 17
6.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima 24
6.4 Wasser 25
6.5 Luft und Klima 26
6.6 Landschaft 27
6.7 Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) 27
6.8 Gesetzlich geschützte Biotope 28
6.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 29
6.10 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 29
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 30
7.1 Hochwasserschutz 30

7.2 Wasserversorgung 30
7.3 Grundwasserschutz 31
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer 32
7.5 Abwasserbeseitigung 33
7.6 Abflussregelung 34
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft 35

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 35

9. Kampfmittel 36

10. Immissionsschutz 36

11. Denkmalschutz 37

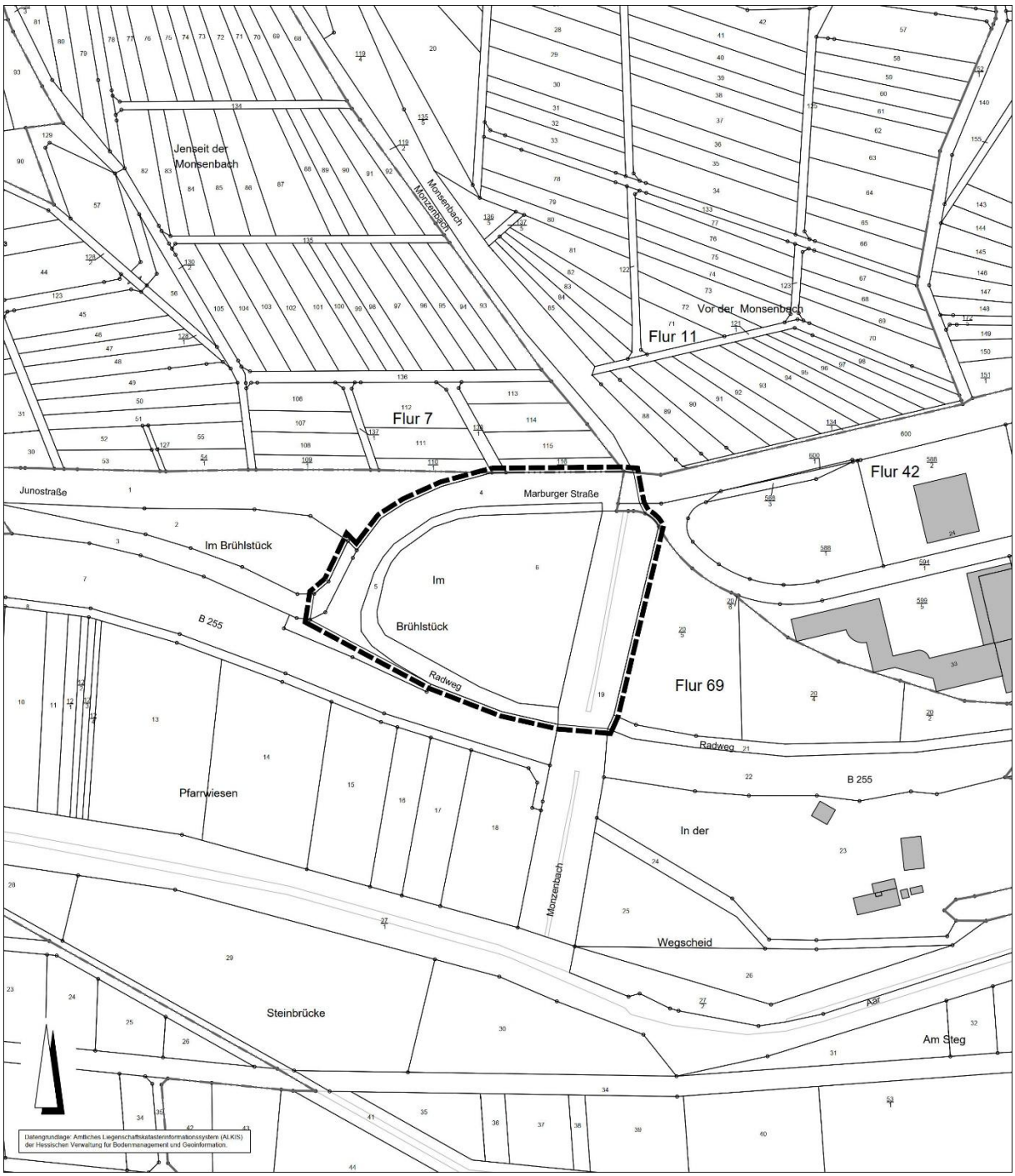
12. Bodenordnung 37

13. Flächenbilanz 37

14. Anlage 37

Literaturverzeichnis des integrierten Landschaftspflegerischen Begleitplan 37

Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“



genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herborn hat am 25.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ – 2. Änderung beschlossen.

Planziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Optimierung der Ausnutzung der Gewerbefläche, da die Bauverbotszone zur nördlich angrenzenden *Marburger Straße* entfallen ist. Somit können die Baugrenzen verlagert bzw. vergrößert werden. Geplant ist die Ansiedelung einer KFZ-Prüfstelle, eines Ausstellungspavillons und weiterer kleinflächiger gewerblicher Nutzungen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß §§ 1a und 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vom Grundsatz her beibehalten. Die Anpassung erfolgt vor allem im Hinblick auf die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der Rücknahme der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der *Marburger Straße*.

Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes und der aktuellen Nutzung, der baulichen Anlagen angrenzend zum Vorhaben kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden.

Abb. 2: Räumliche Einordnung des Plangebietes in der Ortslage von Herborn – OT Seelbach



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2026), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Herborner Stadtteils Seelbach südlich der Marburger Straße sowie nördlich der Bundesstraße B 255.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Betroffen sind die Flurstücke 594/1tlw. und 600tlw. in der Flur 42 sowie die Flurstücke 3tlw., 4tlw., 5, 6 und 19tlw. in der Flur 69, jeweils Gemarkung Herborn-Seelbach. Die Flurbezeichnung lautet *Im Brühlstück*.

Gegenwärtig wird das Plangebiet nur eingeschränkt genutzt und kann überwiegend als Brachland beurteilt werden. Zudem befinden sich im Osten entlang der Grabenstruktur des *Monzenbachs* qualitative Gehölzstrukturen, welche als Kompensationsmaßnahme in der 1. Änderung festgesetzt wurden.

Abb. 3-6: Fotografien von dem Plangebiet



(Quelle: Eigenes Fotoachiv, September 2026)

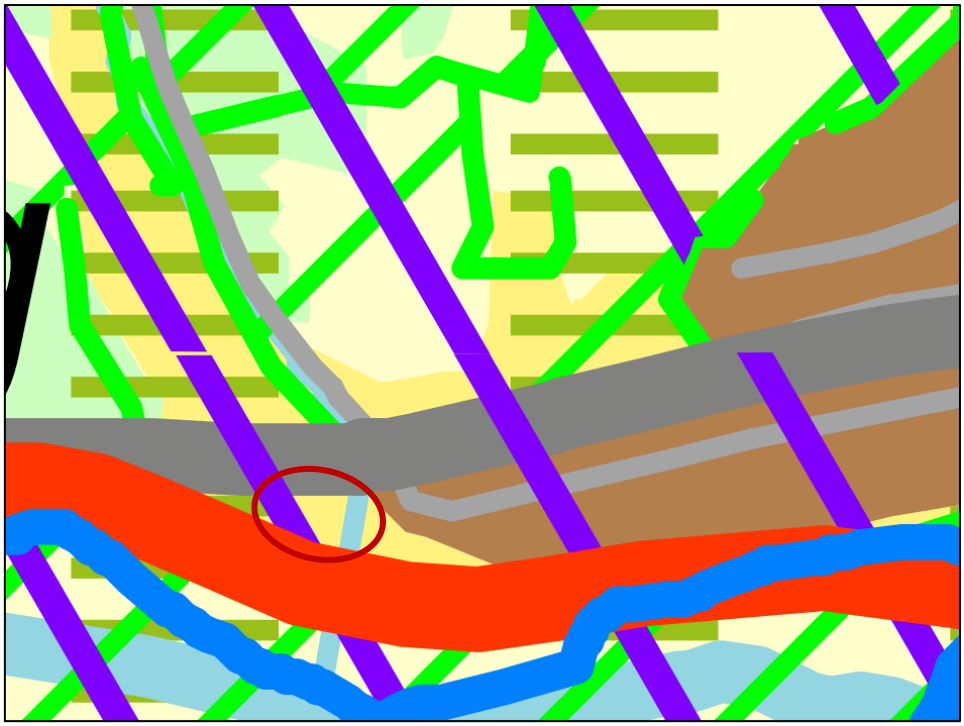
1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-1), überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1).

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Tatsache, dass es sich vorliegend um einen Änderungsbebauungsplan gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) handelt, für dessen Geltungsbereich bereits bestehendes Baurecht gegeben ist, wird vorliegend davon ausgegangen, dass eine Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 nicht erforderlich und somit die vorliegende Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

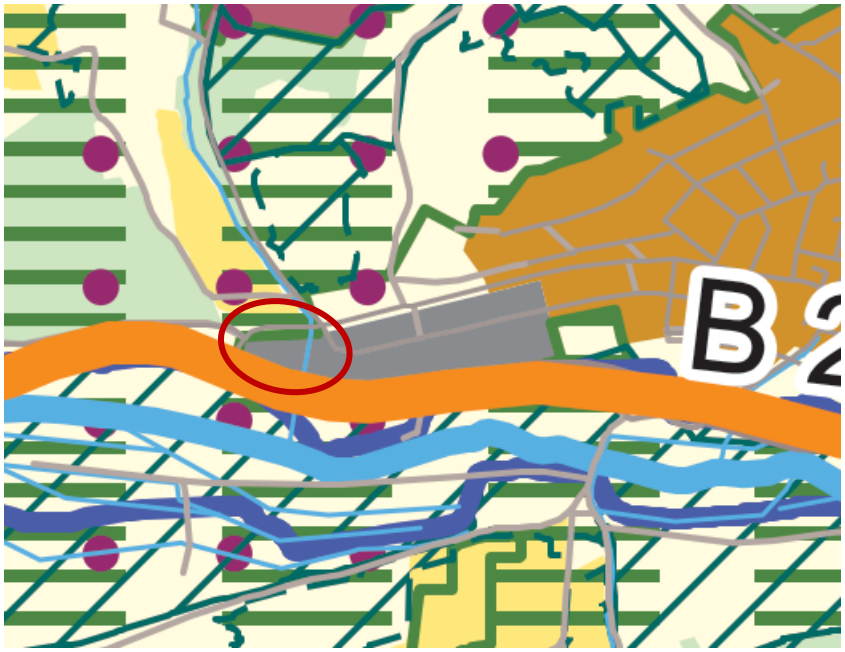
Diese Annahme wird auch durch die Darstellung im neuen Regionalplan Mittelhessen 2025 bestätigt, der den Bereich als VRG Industrie und Gewerbe Bestand darstellt.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (Fassung vom 22.09.2026)



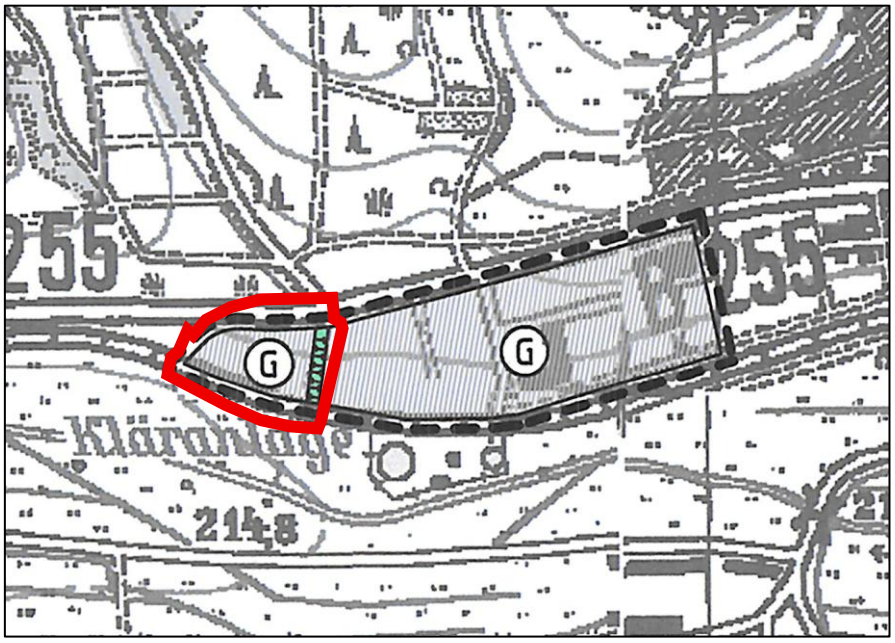
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Herborn wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ im Parallelverfahren geändert. Im Ergebnis stellt der Flächennutzungsplan diesen Bereich als *gewerbliche Baufläche* Bestand dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und die vorliegende 2. Änderung entsprechend ein Gewerbegebiet in diesem Geltungsbereich ausweist,

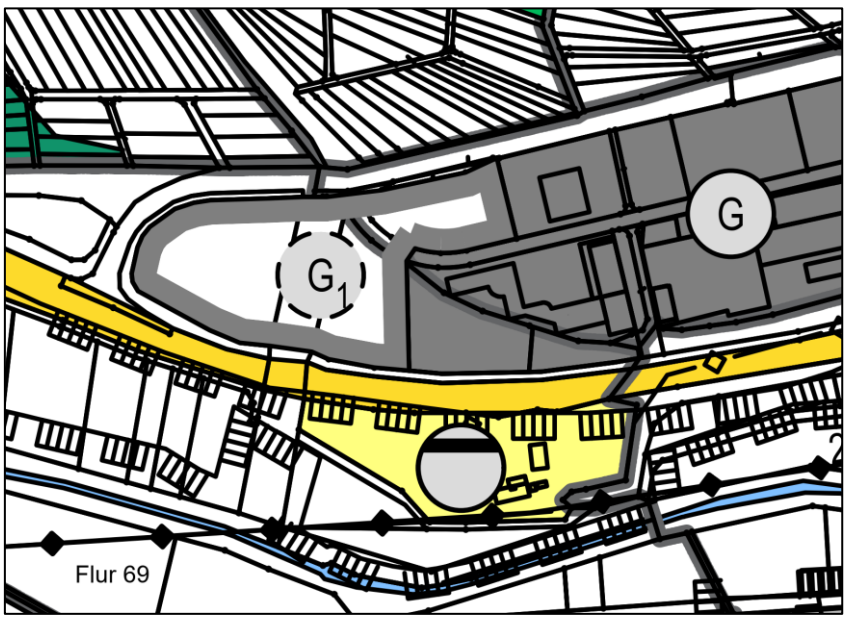
entspricht die 2. Änderung vorliegend dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht notwendig.

Abb. 9: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Herborn (2011)



Dies wird auch bekräftigt in der Darstellung des Plangebietes im Rahmen des aktuell in Fortschreibung befindlichen FNPs der Stadt Herborn (Stand Vorentwurf), in dem das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche Planung*[1] dargestellt wird.

Abb. 10: Auszug aus dem in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Herborn (Stand Vorentwurf, 03/26)



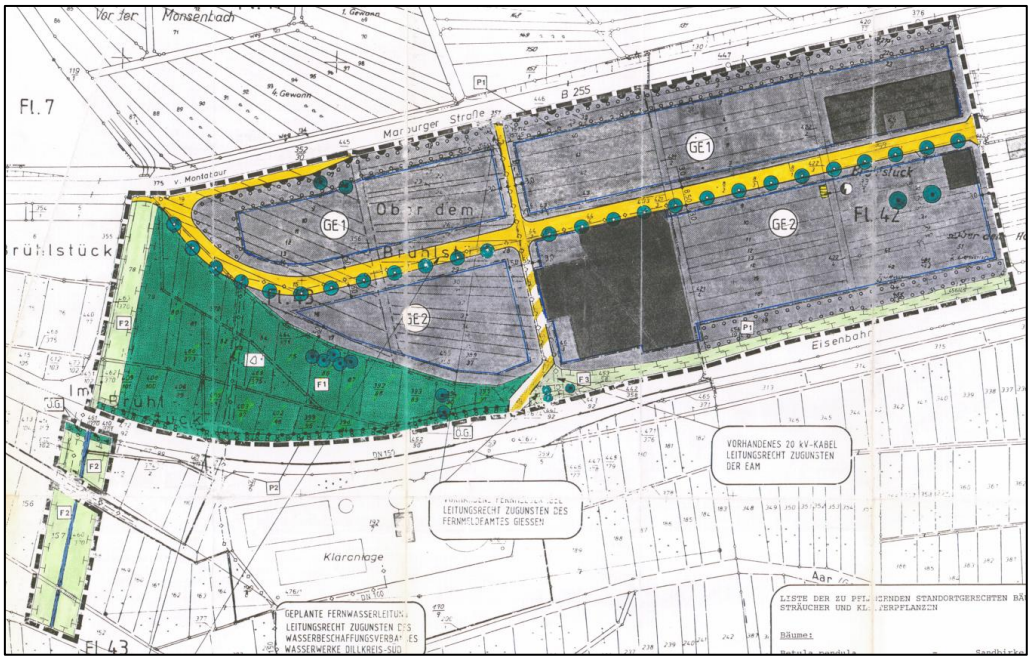
[1] Planung, da die Fläche noch nicht bebaut ist

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ wird bereits durch die Darstellungen und Festsetzungen mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne erfasst. Folgende Bebauungspläne werden von der vorliegenden Planung betroffen und deren Festsetzungen entsprechend der Plankarte im vorliegenden räumlichen Geltungsbereich ersetzt:

- Bebauungsplan „Ober dem Brühlstück“ (1993)
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ (2010)

Abb. 11: Bebauungsplan „Ober dem Brühlstück“ (1993)



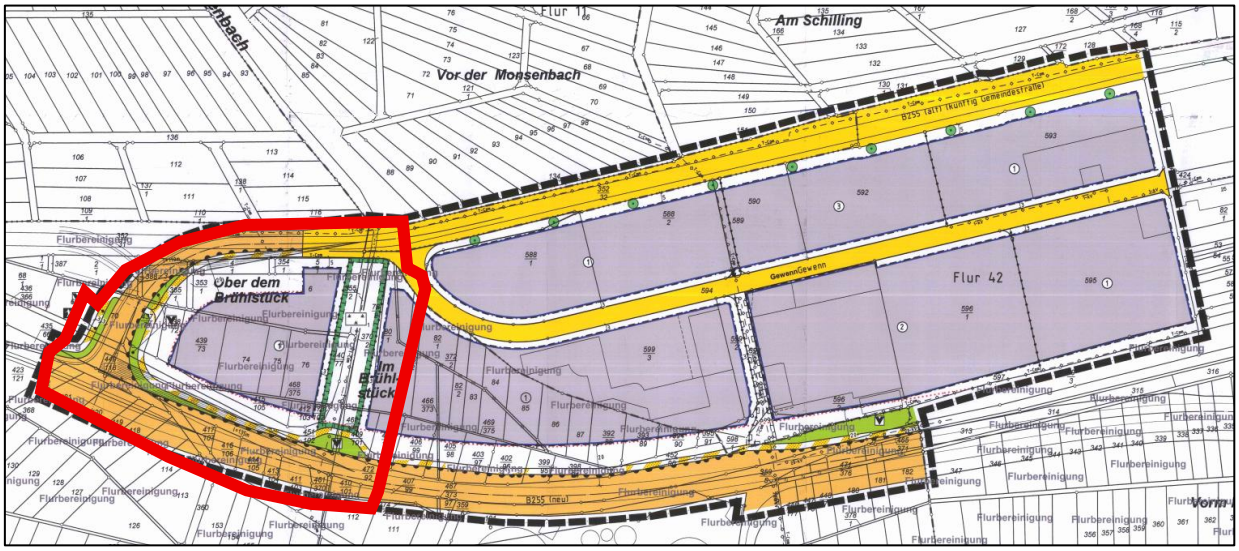
Durch den Bebauungsplan „Ober dem Brühlstück“ (1993) wurde die westliche Stadtrandlage erstmals für rein gewerbliche Nutzung vorgesehen, wodurch infolgedessen das Gewerbegebiet „Gewenn“ entwickelt wurde. Im Rahmen der Planung wurden Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. In Verbindung damit wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind maximal zwei Vollgeschosse in einer offenen Bauweise zulässig. Um diesen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend auszugleichen, wurden Kompensationsmaßnahmen mit den Entwicklungszielen „Entwicklung einer Streuobstwiese“, „Naturnaher Ausbau von Fliessgewässern“ und „Entwicklung eines Saumstreifens“ unweit südlich an der Eisenbahn festgesetzt.

Die bisher im Geltungsbereich der 2. Änderung ausgewiesenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen bleiben erhalten. Insbesondere die Fläche für Natur und Landschaft entlang des *Monzenbachs* wird unverändert fortgeführt.

Um die Expansion des gewerblichen Schwerpunktes von Seelbach planungsrechtlich abzusichern, wurde das Bauleitplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ (2010) aufgenommen. Der B-Plan weist weiterhin Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO im Bereich „Am Gewenn“ aus und ergänzt unmittelbar westlich an das bestehende Gewerbegebiet ein weiteres Gewerbegebiet, welches vorliegend den überwiegenden Teil der 2. Änderung ausmacht. Das Maß der baulichen Nutzung für das neu ausgewiesene Gewerbegebiet GE1 belief sich auf eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 1,2 und zwei maximal zulässige Vollgeschosse.

Außerdem wird der Neubau der Bundesstraße B255 in diesem Bereich südlich des Plangebietes erstmalig in die Planung aufgenommen. Für den Straßenbau wurde ein Flurbereinigungsverfahren angestoßen, welches ebenfalls in den Planunterlagen berücksichtigt wird.

Abb. 12: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“ (2010)



genordet, ohne Maßstab (rot= vorliegender Geltungsbereich)

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu thematisieren.

Vor diesem Hintergrund kann aufgeführt werden, dass für den vorliegenden Bereich rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, welche Gewerbegebiete ausweisen und somit Baurecht für gewerbliche Entwicklungen im Bestand gegeben ist. Es wird vorliegend kein Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB beansprucht.

Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung lediglich um die Anpassung und Optimierung der Bebaubarkeit des Gewerbegebietes handelt, ist die Bebauungsplanänderung hinsichtlich Standortalternativen alternativlos. Es werden keine neuen lw. Nutzflächen in Anspruch genommen und es gibt keine gewerblichen Alternativflächen im Stadtteil.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden. In die Begründung ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und die FFH-Verträglichkeitsprognose integriert.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	25.06.2026 Bekanntmachung: 07.11.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**	09.11.2026 – 11.12.2026 Bekanntmachung: 07.11.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 04.11.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in dem Herborner Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der *Stadt Herborn.*

Es erfolgt eine angemessene Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von einem Monat bzw. 30 Tagen. Eine verlängerte Auslegung ist aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes und der vorhandenen Nutzung weder vorgesehen noch erforderlich. Die grundlegenden Parameter und der Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes bleiben unverändert.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Anschließend werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den darauffolgenden Kapiteln die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Die Stadt Herborn verfolgt mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“, unter Wahrung der bislang gültigen städtebaulichen Leitgedanken, die Errichtung eines Gewerbebaus (KFZ-Prüfstelle) ortsnah bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im vorliegenden Geltungsbereich an dem Maß baulicher Nutzung des 1. Änderungsbebauungsplanes, wobei die erweiterte Darstellung der Baugrenze in Richtung *Marburger Straße* aufgrund der geplanten Erweiterung und der Schaffung von Spielraum für ausreichende Errichtungsmöglichkeiten die Ausnutzung der Bebaubarkeit hinreichend vorsieht bzw. diese optimiert. Es erfolgt somit eine Nachverdichtung des Innenbereiches im Sinne des § 13a Baugesetzbuches. Hintergrund der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, dem sog. Baufenster, ist der Fakt, dass die Bauverbotszone zur *Marburger Straße* entfällt, da der Straßenbereich nicht mehr als qualifizierte Straße (Landesstraße) geführt wird, sondern durch die Abstufung auf eine kommunale Straße der Status als überörtliche Straße entfällt. Die Bauverbotszone entfällt somit. Im Bereich zur Bundesstraße bleiben die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone bestehen (§ 23 HStrG).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des in westlicher Stadtrandlage gelegenen Plangebietes wird auch zukünftig über die *Marburger Straße* erfolgen. Die Grundstückszufahrt kann nur im nordöstlichen Bereich erfolgen. Von der *Marburger Straße* aus schließt westlich weiterführend die Bundesstraße B 255 an, welche in Richtung Westen zu den Stadtteilen Burg und der Kernstadt Herborns sowie in Richtung Autobahn A 45 und in Richtung Osten zu den Nachbarkommunen Mittenaar und Bischoffen. Somit kann festgehalten werden, dass eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz im Bestand gegeben und gesichert ist.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig und für Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu erreichen. Die nächste Haltestelle *„Herborn-Seelbach Am Gewenn“* (650m; 4 min Laufzeit) östlich liegen in guter Erreichbarkeit.

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

3.1 Knotenpunkt Anbindung B 255

Durch die Änderung der Gewerbegebietsausweisung zur planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung einer KFZ-Prüfstelle entsteht voraussichtlich ein geringes erhöhtes Verkehrsaufkommen an der *Marburger Straße*, insbesondere in den üblichen Arbeits- und Geschäftszeiten an Werktagen.

Da die Anbindung Marburger Straße / Bundesstraße jedoch erst vor wenigen Jahren neu errichtet worden ist, wird davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur auch mit dem Verkehrsmehraufkommen gegeben sein wird.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Innerhalb der Gewerbeflächen werden explizit keine Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dargestellt. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier besteht in der jetzigen Planphase zunächst planerische Zurückhaltung, zumal die vorliegende Freiflächenplanung unverbindlich ist und noch im Laufe des Verfahrens angepasst werden könnte. Die Beachtung der textlichen Festsetzung 1.3 in Verbindung mit der Bauverbotszone gilt es im Rahmen des Bauantrages zu beachten.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Planziel entsprechend gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten (sind hier ausgeschlossen).

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet (GE)) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ist gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 festgesetzt raumordnerische Zielvorgabe 5.4-10 (Z). Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Ferner werden aus denselben städtebaulichen Gründen die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, sodass Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Von dieser sonst im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Beeinträchtigungen und Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes gebietsintern oder im städtebaulichen Kontext unzumutbar sind.

Somit kann aus städtebaulicher Sicht weiterhin gewährleistet werden, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dient. Eine „schleichende Konversion“ hin zur Wohnnutzung kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden. Dadurch kann die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne direkten Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

4.2 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 Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die GRZ wird für das Gewerbegebiet GE auf **GRZ = 0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert (ehemals Obergrenze) des § 17 BauNVO. Somit wird eine effektive Ausnutzung der Fläche, sowie genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung eingeräumt. Somit verbleibt den Firmen ein hinreichender Spielraum, um die Gewerbefläche optimal für Hochbauten, Lagerflächen, Stellplätze und Nebenanlagen zu nutzen. Gleichzeitig kann dem Klima-, Boden- und Grundwasserschutz Rechnung getragen werden, indem ein gewisser Mindestflächenanteil nicht versiegelt wird und somit den genannten Belangen zur Verfügung steht.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (GRZ II), höchstens jedoch bis zur insgesamten Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden. Vorliegend wird für das Gewerbegebiet textlich abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Stellplätzen mit ihren Zufahrten, einschließlich Lkw-Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden darf.

Mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet geht ein erhöhter Stellplatzbedarf sowie Umfahrungsbereich einher. Durch die benannte Festsetzung wird die Möglichkeit für die bedarfsgerechte Anlage und Dimensionierung für Stellplätze und benötigte Zuwegungen etc., planungsrechtlich gesichert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet eine GFZ von **GFZ = 1,2** fest.

Durch diese Festsetzung können die Dimensionen der künftigen Baukörper so gesteuert werden, dass sich diese in den städtebaulichen Kontext des angrenzenden Gewerbegebietes „Am Gewenn“ einfügen

können. Dies greift zudem das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden und ursprünglichen Bebauungspläne auf.

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 (Z) wird mit **Z = II** festgesetzt.

Durch diese Festsetzung kann die geplante Bebauung einerseits mit dem städtebaulichen Kontext vereinbart werden. Die Festsetzung orientiert sich ebenfalls an den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ober dem Brühlstück“ sowie die 1. Änderung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt, dass im Gewerbegebiet Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Gewerbegebietes erzielt werden. Allerdings sind die Flächen der Bauverbotszone davon ausgeschlossen. In der Baubeschränkungszone gilt es eine Abstimmung mit Hessen Mobil im Bauantragsverfahren vorzunehmen.

Die Festsetzungen sorgen dafür, dass sich die künftigen Bauflächen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den städtebaulichen Kontext des Plangebietes einfügen.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme der Fahrgassen einschl. Unterbau) in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und/oder zu begrünen sind. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Fahrgassen und Rangierbereiche müssen aber bei einer Gewerbenutzung versiegelt werden können.

Hintergrund der Maßnahme ist die Erhaltung einer Bodenaufnahmefähigkeit auch nach Realisierung des Gewerbegebietes.

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Naturnahe Ufergehölze mit ruderalen Saumstreifen

Maßnahme: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist in dem beidseitigen, jeweils 5 m breiten Gewässerrandstreifen das naturnahe Ufergehölz zu erhalten. Die sich jeweils östlich und westlich anschließenden Bereiche sind extensiv als ruderale Saumstreifen anzulegen und durch einschürige Mahd ab dem 15. Juni zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

Bei der textlichen Festsetzung handelt es sich um eine Übernahme aus der 1. Änderung und Anpassung an die seitdem entwickelten Strukturen (Ufergehölze). Ziel der Maßnahme ist der Erhalt und die Pflege der Flächen beidseits des *Monzenbachs*, welcher das Plangebiet von Norden nach Süden tangiert.

5. 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.

Gestaltung der Einfriedungen

Es wird textlich festgesetzt, dass Einfriedungen im Plangebiet bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände zulässig sind.

Es sind dabei ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Mauersockel sind unzulässig.

Die Gestaltungsvorschrift ist eine Übernahme aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Brühlstück“.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Juli 2026 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben. Das Plangebiet liegt im Westen des Herborner Stadtteils Seelbach, südlich der Marburger Straße sowie nördlich der Bundesstraße B 255. Es besteht großflächig aus artenreicher Ruderalflur, am östlichen Rand verläuft zudem der Monzenbach, der qualitative Gehölzstrukturen sowie hochstaudenreiche Säume im Uferbereich aufweist.

Die Ruderalflur wird von einem artenreichen, krautdominierten Vegetationsbestand geprägt, der sich auf einem eher mageren und teilweise trocken geprägten Standort entwickelt hat. Es wurden insgesamt 52 Arten festgestellt, was den hohen Artenreichtum unterstreicht. Neben Gräsern wie Wiesen-Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*) und stellenweise Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) treten zahlreiche Blütenpflanzen auf, darunter Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Acker-Witwenblume (*Knautia arvensis*), Echtes und Wiesen-Labkraut (*Galium verum*, *G. mollugo*), Kleiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), Wirbeldost (*Clinopodium vulgare*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) sowie verschiedene Klee- und Wicke-Arten. Eingestreut kommen Ruderalarten wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wilde Karde (*Dipsacus fullonum*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*) vor. Darüber hinaus sind mit Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) bereits erste Gehölzentwicklungen zu beobachten. Mit Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) tritt außerdem eine invasive Neophytenart auf. Hervorzuheben ist das Vorkommen der besonders geschützten Gelben Schwertlilie (*Iris pseudacorus*). Die Vegetation weist damit Übergänge von mageren Wiesengesellschaften der Ruderalflur hin zu Saumgesellschaften in Richtung Monzenbach im Osten auf. Entlang des Monzenbaches hat sich ein strukturreicher Ufersaum aus hochwüchsigen Stauden und Gehölzen entwickelt. Prägende Arten der Krautschicht sind hierbei Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Giersch (*Aegopodium podagraria*), Sumpf-Storchschnabel (*Geranium palustre*), Zaun-Winde (*Calystegia sepium*) sowie Wiesen-Knäulgras (*Dactylis glomerata*). Das Artenspektrum kennzeichnet einen frischen bis feuchten, nährstoffreichen Standort. Als Gehölze treten insbesondere Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*) auf, welche den Übergang zu gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen bilden. Hervorzuheben ist auch hier das Vorkommen der besonders geschützten Gelben Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), die typische Feucht- und Uferstandorte besiedelt. Mit dem Drüsigen Springkraut (*Impatiens glandulifera*) ist zudem eine invasive Neophytenart vertreten. Insgesamt weist die Fläche aufgrund ihres hohen Blütenreichtums, der floristischen Vielfalt und des Strukturreichtums eine gute Eignung als Lebensraum für Insekten, Reptilien, Amphibien und andere an das Offenland bzw an feuchte Standorte gebundene Tierarten auf.

Nachfolgend die Artenliste der Ruderalflur:

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Wiesen-Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Allium vineale	Weinbergs-Lauch
Arctium lappa	Große Klette

Arrhenatherum elatius	Wiesen-Glatthafer
Astragalus glycyphyllos	Süßer Tragant
Calamagrostis epigejos	Land-Reitgras
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume
Carduus crispus	Krause Ringdistel
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäulgras
Daucus carota	Wilde Möhre
Dipsacus fullonum	Wilde Karde
Epilobium brachycarpum	Kurzfrüchtiges Weidenröschen
Erigeron strigosus	Scharfes Berufkraut
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Geranium pratense	Wiesen-Storchschnabel
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Impatiens glandulifera	Drüsiges Springkraut (Balsam)
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie (§)
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus sylvestris	Wiesen-Platterbse
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee
Melilotus albus	Weißer Steinklee
Papaver dubium	Saat-Mohn
Petrorhagia prolifera	Sprossende Felsennelke
Potentilla recta	Aufrechtes Fingerkraut
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Sanguiosorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Silene latifolia	Weiße Lichtnelke
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart

Trifolium arvense	Hasen-Klee
Trifolium pratense	Wiesen-Klee, Rotklee
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Strandkamille
Verbascum lychnitis	Mehlige Königskerze
Vicia cracca	Vogel-Wicke
Vicia hirsuta	Behaarte Wicke
Vicia tenuifolia	Schmalblättrige Wicke
Vicia villosa	Zottel-Wicke



Abb. 13: Blütenreiche Ruderalflur im Norden, Blickrichtung Westen, Juli 2026.



Abb. 14: Ruderalflur im Süden, Blickrichtung Westen Juli 2026.

Sowie die Artenliste des Ufersaums:

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**
Aegpodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Calystegia sepium	Zaun-Winde
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäulgras
Filipendula ulmaria	Echtes Mädesüß
Galium aparine	Klebkraut
Geranium palustre	Sumpf-Storchschnabel
Impatiens glandulifera	Drüsiges Springkraut
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie (§)
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Urtica dioica	Große Brennnessel



Abb. 15: Hochstaudenreicher Ufersaum. Blickrichtung Osten. Juli 2026.



Abb. 16: Ufersaum. Juli 2026

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine mittlere bis erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mittlerer (Gehölze, Ufersaum) sowie erhöhter (artenreiche Ruderalflur) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Insbesondere die Ruderalflur zeichnet sich durch ihren hohen Artenreichtum in Flora und Fauna aus und besitzt damit eine besondere Bedeutung als potenzieller Lebensraum. Aufgrund des geplanten Erhalts der Gewässer- und Gehölzstrukturen sind durch die Planung im Hinblick auf die vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen insgesamt jedoch mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten. Zur Minderung der Eingriffsfolgen und zur Förderung der biologischen Vielfalt empfiehlt es sich, geeignete Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen, wie beispielsweise freie Dachflächen extensiv zu begrünen oder Freiflächen als artenreiche Grünflächen anzulegen.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“[2] 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 aller 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. 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.

Im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadensgesetzes vor.

Aufgrund der vorgefundenen Habitate und Biotopstrukturen werden im Folgenden die im Rahmen der Bauleitplanung potenziell artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen auf ihre Vorkommenswahrscheinlichkeit und mögliche Betroffenheit hin analysiert. Darüber hinaus wurde aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (besonnte Ruderalflure mit genereller Habitateignung für Reptilien) eine gezielte

[2] Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

Erfassung der Reptilien vorgenommen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Betroffenheit durch das Planvorhaben. Die Betroffenheit der Arten wird dabei nach den in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten grundsätzlichen Tatbeständen der Tötung (Nr. 1), der Störung (Nr. 2) sowie der Schädigung von Lebensstätten (Nr. 3) bewertet.

Insekten

Als planungsrelevante Käferarten kommen in Hessen der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und der Eremit (*Osmoderma eremita*) sowie der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) vor. Vorkommen dieser Arten sind aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatbäume (alte Laubbäume, vorwiegend Eichenstubben) im Plangebiet nicht zu erwarten. Als relevante Tagfalterarten kommen in Mittelhessen die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Glaucopsyche* bzw. *Maculinea nausithous* und *M. teleuis*) in Betracht. Ein Vorkommen dieser Arten kann jedoch aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung (kein Vorkommen der Futterpflanze Großer Wiesenknopf) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Von den in Hessen beheimateten streng geschützten Libellenarten, wie z.B. Grüne Flussjungfer, ist lt. Natureg-Viewer für den Raum Herborn kein Vorkommen bekannt.

Weichtiere, Fische und Krebstiere

Vorkommen von planungsrelevanten Arten aus den Tiergruppen der Weichtiere, Fische und Krebstiere sind zwar nicht grundsätzlich auszuschließen; eine Betroffenheit aquatischer Arten kann aber aufgrund des Erhalts des Bachlaufs einschließlich Uferrandstreifen ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Aufgrund der im Geltungsbereich vorhandenen Saumstrukturen und Ruderalfluren ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von geschützten Reptilien zu rechnen. Daher wurden diese im Rahmen der vorliegenden Planung gezielt erfasst. Hierzu hat sich neben dem gezielten Absuchen geeigneter Verstecke und Sonnplätze der Einsatz von künstlichen Verstecken bewährt, da diese den Tieren thermisch günstige Rückzugsmöglichkeiten bieten. Hierzu werden Bleche, Bretter, Dachpappen oder schwarze Folien ausgelegt und später auf das Vorhandensein von Schlangen und Eidechsen kontrolliert.

Nach am 04.08.2026 erfolgter Auslage von insgesamt 10 Dachpappestücken (je ca. 50 cm x 50 cm), wurden diese bis Ende September insgesamt 8-mal kontrolliert. Dabei wurden die streng geschützten Arten Schlingnatter und Zauneidechse festgestellt (vgl. Abb. 17). Darüber hinaus ist im Plangebiet mit Vorkommen der allgemein weit verbreiteten Blindschleiche zu rechnen (vgl. Tab. 1).

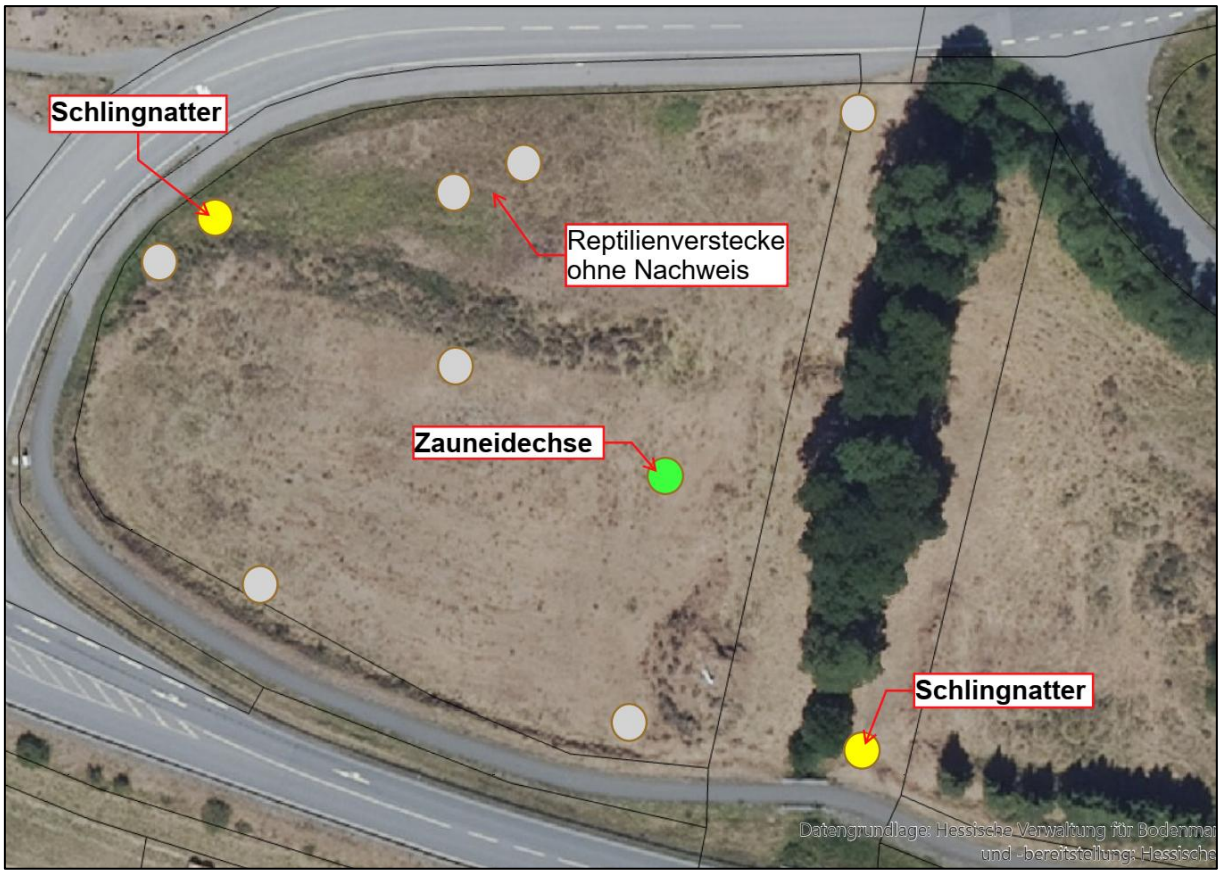


Abb. 17: Ausgelegte Reptilienverstecke und Reptiliennachweise im Plangebiet 2026

Tab. 1: Artenliste der im Plangebiet (potenziell) vorkommenden Reptilien

Deutscher Artname	**Wissenschaftlicher Artname**	**Status**	**Schutz**	**FFH-Anh.**	**EHZ**	**Rote Liste**	
						HE	**BRD**
Blindschleiche	*Anguis fragilis*	p	b	-		-	-
Schlingnatter	*Coronella austriaca*	n	s	IV		3	3
Zauneidechse	*Lacerta agilis*	n	s	IV		-	V

Status-Kategorien: n = nachgewiesen; p = potenzielles Vorkommen im Plangebiet; Rote Liste Hessen 2010 / BRD 2020; Rote Liste Hessen/BRD: 3 = gefährdet; EHZ HE: Erhaltungszustand in Hessen (FENA 2014): grün = günstig; gelb = ungünstig-unzureichend; rot = ungünstig-schlecht.

Säugetiere: Bilche

Prinzipiell ist in Mittelhessen mit Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) zu rechnen. Für das Plangebiet sind diese jedoch aufgrund fehlender geeigneter Habitatausstattung (keine passenden Gehölzstrukturen) nicht zu erwarten.

Säugetiere: Fledermäuse

Aufgrund der Lage am besiedelten Bereich und fehlender ausreichend dimensionierter Baumhöhlen sind für das Plangebiet lediglich allgemein weit verbreitete Arten wie die Zwergfledermaus zu erwarten. Als Jagdgebiete der Zwergfledermaus werden häufig Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen

beschrieben, aber auch an und über Gewässern ist die Art regelmäßig anzutreffen. Im Plangebiet ist ein Vorkommen als Jagdhabitat oder Transferraum möglich. Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebiets LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen) verwendet werden.

Europäische Vogelarten

Aufgrund der aktuell vorgefundenen Habitatausstattung sind im Bereich der Ufergehölze europäische Vogelarten zu erwarten. Im Rahmen der Begehungen wurde hier als Art im ungünstigen Erhaltungszustand nur der Stieglitz (*Carduelis carduelis*) festgestellt. Die als Bruthabitat für den Stieglitz notwendigen Strukturen werden durch die vorliegende Planung zum Erhalt festgesetzt, so dass durch die Änderung des Bebauungsplans keine Betroffenheit entsteht. Darüber hinaus sind hier nur allgemein weit verbreitete und ungefährdete Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliches Fazit

Durch die vorliegende Planung wird die Überbauung einer arten- und blütenreichen Ruderalflur vorbereitet. Da angrenzende Biotopstrukturen einschließlich Bachlauf und Ufergehölzsaum jedoch erhalten bleiben, ist mit keinen schwerwiegenden artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Im Einzelnen kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Prognose für die meisten im Plangebiet vorkommenden geschützten Arten zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen aller Voraussicht nach nicht berührt werden bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände nach Nr. 1 und 2 ist unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen – insbesondere einer Bauzeitenbeschränkung – für europäische Vogelarten nicht zu erwarten. Für die Tatbestände nach Nr. 3 kann für alle allgemein häufigen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 davon ausgegangen werden, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In diesem Zusammenhang wirken sich die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen am Bachlauf deutlich eingriffsminimierend aus. Auch für den Stieglitz als potenziell betroffene Vogelart im ungünstigen Erhaltungszustand werden mögliche Tatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vermieden:

- Gewässer und Gehölzreihen werden als Leitstrukturen bzw. Brutplätze erhalten; dabei werden die jeweiligen Gehölzstrukturen gemäß Darstellung in der Plankarte als Maßnahmenflächen mit dem Entwicklungsziel „Naturnahe Ufergehölze mit ruderalen Saumstreifen“ zum Erhalt festgesetzt.
- Es erfolgt der Hinweis auf eine Rodungszeitenbeschränkung gemäß § 39 BNatSchG.

Für die festgestellten Reptilien können die artenschutzrechtlichen Tatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die festgelegte Bauzeitenbeschränkung und weitere flankierende Maßnahmen (mögliche Umsiedlungen, Aufstellung eines Reptilienschutzzauns) vermieden werden:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind Flächen vor Beginn von Baufeldvorbereitungen während er Aktivitätszeit (1. März bis 15. Oktober) auf aktuelle Reptilienvorkommen zu kontrollieren und auftretende Individuen in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln. Zur Vermeidung einer Ein-/Rückwanderung geschützter Reptilien sollte für die Zeit der Erschließungsarbeiten ein geeigneter Zaun um das Baufeld aufgestellt und regelmäßig kontrolliert werden. Alle

weiteren Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sowie zur Aufwertung von Ersatzlebensräumen werden vertraglich geregelt.

- Als möglicher Ersatzlebensraum ist die Aufwertung einer geeigneten Fläche durch zusätzliche Habitatelemente (insbesondere Anlage von Steinriegeln sowie ggfs. Entbuschung) vorgesehen. Hierzu kann ein städtisches Grundstück nördlich des Plangebiets bzw. südlich des nahegelegenen Steinbruchs genutzt werden (Gemarkung Herbornseelbach, Flur 9, Flst. 173). Nähere Einzelheiten werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geregelt.

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 im Baugenehmigungsverfahren und 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.

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

6.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 12.000 m² Ruderalflur, einen an der östlichen Seite verlaufenden Bach mit Uferbereich, sowie einen Teil der Marburger Straße und einen Fuß- und Radweg. Die Ruderalflur macht hierbei mit rd. 6.500 m² einen Großteil der Fläche aus. Hinsichtlich der Bodenarten ist die Fläche im östlichen Bereich den Böden aus solifluidalen Sedimenten (Bodeneinheit: Auengleye) sowie im westlichen Bereich den Böden aus fluviatilen Sedimenten (Bodeneinheit: Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) zuzurechnen.

Die Bodenfunktionen besitzen im Bereich der nördlichen Fläche einen mittleren, im Bereich der südlichen Flächen einen hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad.

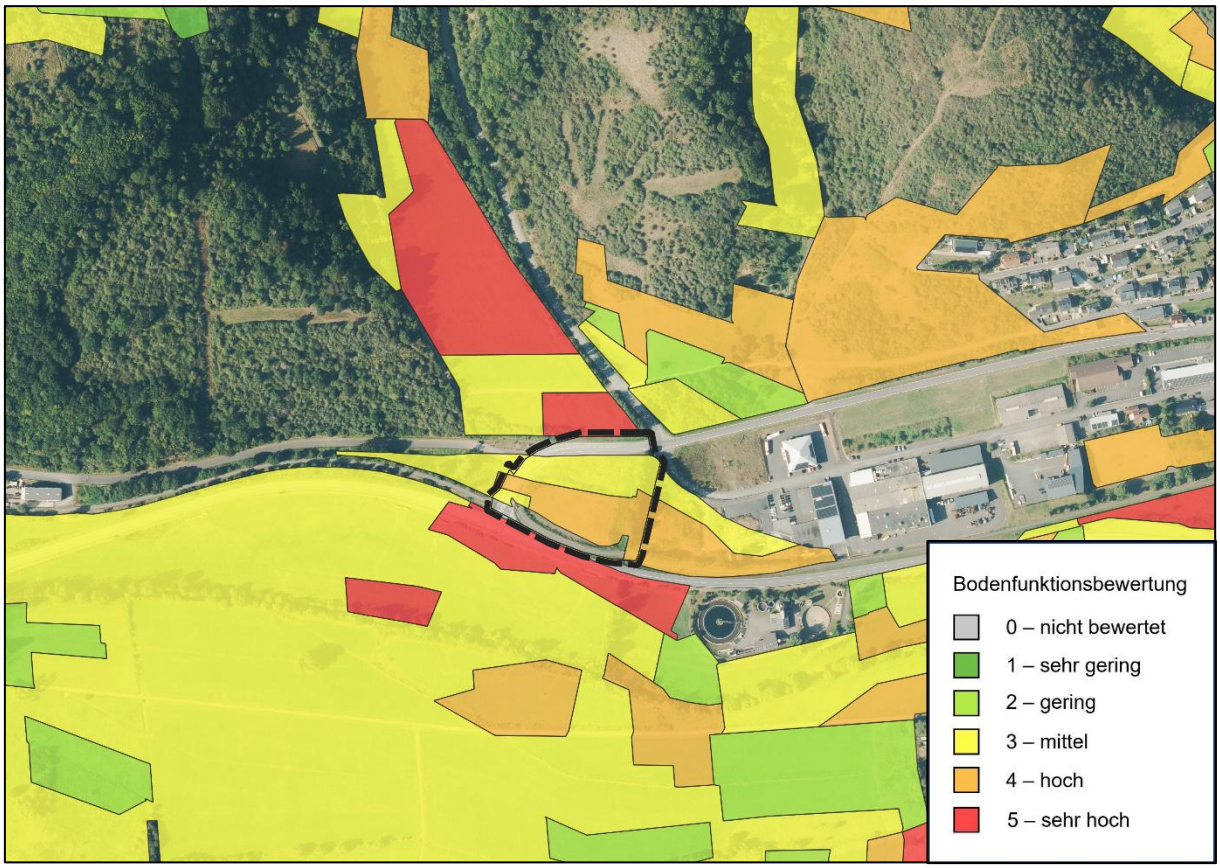


Abb. 18: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle HLNUG & HVBG, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Durchführung der Planung wird es voraussichtlich zu einer teilweisen Neuversiegelung mit Bodenverdichtungen, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung kommen. Auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung werden die mittel- bis hochwertigen Bodenfunktionen im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans mittelfristig verloren gehen.

Eingriffsbewertung

Innerhalb des Plangebietes sind mittlere bis hohe natürliche Bodenfunktionen vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung vor. Der im Osten des Plangebietes verlaufende Monzenbach soll inklusive eines beidseitigen 5 m breiten Gewässerrandstreifens und eines angrenzenden ruderalen Saumstreifens erhalten bleiben. Zudem besteht eine 20 m breite Bauverbotszone an der südlichen Seite des Plangebietes. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Abtragungen, Auftragungen und Versiegelungen wäre demnach zwar generell als erhöht, ist jedoch in Anbetracht des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans nur als gering zu bewerten.

6.4 Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. An der östlichen Seite des Plangebietes verläuft der Monzenbach, der ca. 100 m südlich des Plangebietes mit dem dazugehörigen Überschwemmungs- und Abflussgebiet in die Aar mündet. Das Überschwemmungsgebiet reicht bis zu 90 m an das Plangebiet heran, während sich

das Abflussgebiet in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet befindet. Das Fließgewässer wurde in diesem Abschnitt, in Bezug auf seine Gewässerstrukturgüte, als mäßig bis stark verändert bewertet.

Eingriffsbewertung

Da der Bebauungsplan einen Gewässerrandstreifen entlang des Monzenbaches zum Erhalt festsetzt, sind voraussichtlich keine erheblichen nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet zu erwarten.

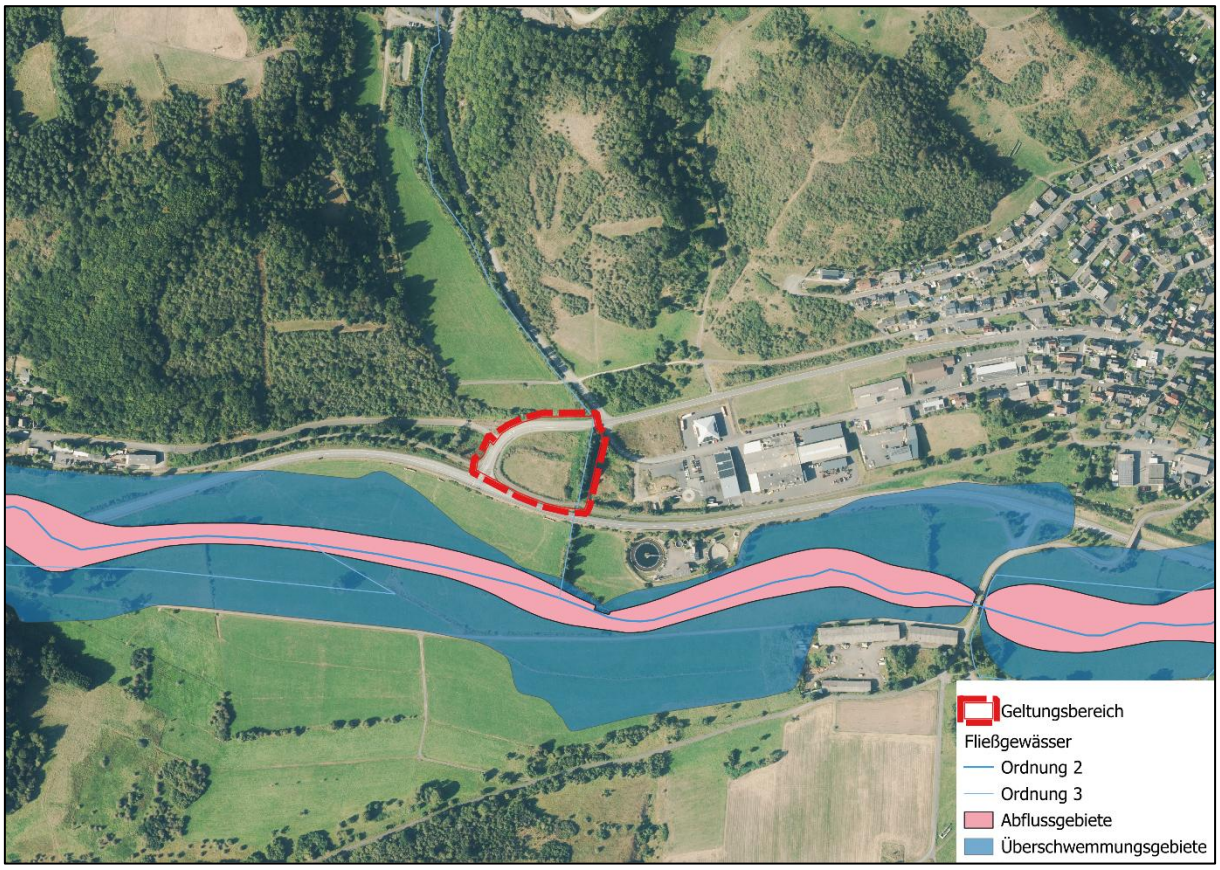


Abb. 19: Lage des Überschwemmungs- und Abflussgebietes der Aar südlich des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: HLNUG 2022 & HLNUG, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung).

6.5 Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend von einer großflächigen, unversiegelten Ruderalflur sowie einem gewässerbegleitenden Ufersaum geprägt und befindet sich am Rande des besiedelten Bereiches. Der vorhandene Bach mit Ufergehölz innerhalb des Plangebietes besitzt Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Ruderalflächen besitzen eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung haben könnten. Die Vegetationsbestände übernehmen kleinklimatische Funktionen durch Beschattung, Verdunstung und die Bindung von Staubpartikeln. Insbesondere der gewässerbegleitende, gehölzreiche Ufersaum trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei und wirkt temperaturausgleichend. Die Ruderalflächen fördern zudem die Versickerung von Niederschlagswasser und reduzieren die sommerliche Erwärmung gegenüber versiegelten Flächen. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der räumlichen Lage besitzen die Vegetationsbestände jedoch überwiegend lokale

klimatische Wirkungen. Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder den Luftaustausch im größeren Umfeld ist nicht erkennbar.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte weist eine erhöhte Starkregengefährdung sowie eine mäßige Vulnerabilität für das Plangebiet auf.

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan bereitet eine gewerbliche Nutzung bzw. eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes östlich des Plangebietes vor. Der Verlauf des Monzenbaches soll inklusive eines beidseitigen 5m breiten Gewässerrandstreifens erhalten werden. Durch die großflächige Bebauung und die voraussichtliche Nutzung als KFZ-Prüfstelle sind die nachteiligen Auswirkungen auf Luft und Klima innerhalb des Plangebietes dennoch als erhöht zu bewerten.

Zur Eingriffsminimierung der beschriebenen Auswirkungen ist laut Textlichen Festsetzungen vorgesehen. dass Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster.

6.6 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung der benachbarten Gewerbefläche. Die Umgebung der Planfläche ist durch die südlich angrenzende Bundesstraße B 255, das angrenzende Gewerbegebiet sowie durch Wald und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Vergrößerung des Gewerbegebietes in westliche Richtung handelt, und das Plangebiet durch die angrenzende Bundesstraße und die Hauptstraße von der freien Landschaft abgegrenzt wird, wird sich die geplante Bebauung weitestgehend in die vorhandene Umgebung einfügen und voraussichtlich keine allzu schwerwiegenden Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild verursachen.

6.7 Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 5316-302 „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue“ befindet sich in rd. 30-70 m südlicher Entfernung, auf der anderen Seite der Bundesstraße.

Darüber hinaus befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ rd. 10 m südlich des Plangebietes, direkt südlich angrenzend an die Bundesstraße.

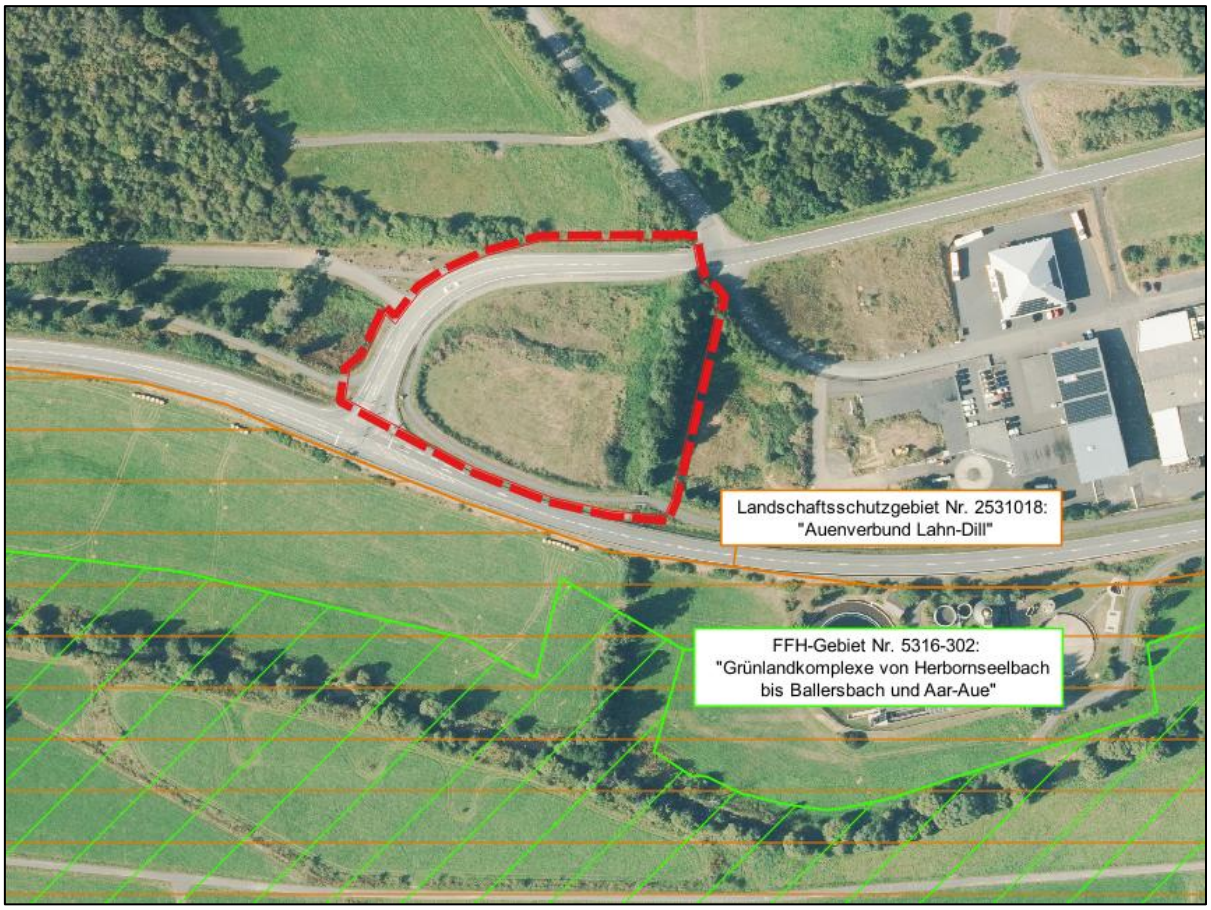


Abb. 20: Schutzgebiete in der Nähe des Plangebietes (rot umrandet). (Quelle: HMLU & HLNUG 2023, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete können ausgeschlossen werden, da es durch den Bebauungsplan zu keiner Flächenbeanspruchung der Schutzgebiete kommt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes fügt sich in die benachbarte Nutzung ein. Ein in geringem Grade nachteiliger Kulisseneffekt ist durch die vollständige Neubebauung zwar zu erwarten, durch die Kleinflächigkeit des Plangebietes wird es jedoch voraussichtlich zu keiner schwerwiegenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Aar und des FFH-Gebietes sind bei einer Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

Bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiet Nr. 5316-302 „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue“ anzunehmen. Die Durchführung einer Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich (vgl. Natura-2000-Prognose im Anhang).

6.8 Gesetzlich geschützte Biotope

Im NaturegViewer sind der offene Lauf des Monzenbachs und die umgebenden Ufergehölze als geschützte Biotope dargestellt, wobei im vorliegenden Fall vermutlich beide als „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation“ im Sinne des § 30 BNatSchG einzuordnen sind. Durch die

vorliegend festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch die Planung keine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Biotope erwarten.

6.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die vorliegende Planung umfasst Gewerbeflächen und Parkplätze. Nachteilige Auswirkungen auf potenzielle Anwohner sind aufgrund der räumlichen Entfernung zur nächsten Wohnsiedlung und der Vorbelastung durch die Lage an der B 255 nicht zu erwarten.

6.10 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Stück einer ehemaligen, zwischen 1894 und 1902 in Betrieb genommenen Bahnstrecke, die als „landschaftlich reizvolle Nebenstrecke“ als Kulturdenkmal ausgewiesen ist. Diese soll im Plangebiet als Rad- und Fußweg erhalten bleiben (vgl. Abb. .)

Zudem sind in ca. 80 m südlicher Entfernung Bodendenkmäler verzeichnet mit dem Hinweis, dass im Umkreis von 300 m mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen ist (vgl. Abb.). Sollten daher im Rahmen der Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



Abb. 21: Kulturdenkmal „Bahnstrecke“ in grau entlang des Plangebietes (rot) und Bodendenkmäler als violette Punkte im Süden. (Quelle: LfDH, Zugriffsdatum: 10/2026, eigene Bearbeitung).

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein bis drei Gewerbebetriebe. Eine verbindliche Anzahl der Gewerbebetriebe wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase des Entwurfes nicht quantifiziert werden kann. Auch die Art der Betriebe (bis auf die Ansiedelung der Firma Deusing), die Zahl der Angestellten und der Bedarf der Betriebe (Brauchwasser, Wasser für die Produktion, etc.) stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend fest. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt und abgeschätzt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den bereits bestehenden angrenzenden gewerblichen Schwerpunktstandort „Am Gewenn“ des Stadtteils Seelbach geht die Stadt Herborn davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen und Hausanschlüsse entsprechend neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung der neuen gewerblichen Bauflächen müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Grundwasserschutz.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Textliche Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, hohe Anteile von nicht bebauten Grundstücksflächen, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Auf 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 wurde hingewiesen. Diese sind darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[3]:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Rigolen-/Rohrversickerung

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines „Grundwasserbewirtschaftungsplans“

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt im Plangebiet und aus den angrenzenden Gewerbegebieten keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt im Plangebiet und aus den angrenzenden Gewerbegebieten keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befindet sich in einer Entfernung von 1,7 km südöstlich von Seelbach eine Landesgrundwassermessstellen (Messstellen-ID 7370, Bicken, Brunnen/Beobachtungsrohr, Schachtbrunnen).

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich Gewässerrandstreifen des Monzenbachs innerhalb des Geltungsbereiches und sind in der Planung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgeführt.

Gewässerentwicklungsflächen:

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben:

Es befindet sich der Monzenbach (Flurstück 19) im vorliegenden Geltungsbereich.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern:

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung:

Die Erschließung ist in Form von der Marburger Straße im Bestand gegeben und kann vom Grundsatz her als gesichert eingestuft werden. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird die Ver- und Entsorgungsplanung weiter im Detail geprüft und die Erkenntnisse in die Bauleitplanung aufgenommen.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet soll an das bestehende Abwassersystem angeschlossen werden. Dafür muss im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft werden, inwiefern der Anschluss der weiteren gewerblichen Bauflächen hinsichtlich der infrastrukturellen und hydrologischen Kapazitäten erfolgen kann oder ob es weitere Erschließungsmaßnahmen benötigt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen:

Im Rahmen der Erschließungsplanung muss geprüft werden, inwiefern die vorhandene Abwasserinfrastruktur leistungsfähig genug ist, um das Mehraufkommen an Abwasser abzuleiten.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) sowie in der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers:

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes wird keine Brauchwassernutzung festgesetzt, aber entsprechende Vorgaben über die Hinweise in der Plankarte aufgeführt. Im Zuge der Umsetzung gilt es dann die Vorgaben des § 37 HWG und § 55 WHG zu beachten.

Entwässerung im Trennsystem:

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Hierzu erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung eine entsprechende Überprüfung. Der Anschluss erfolgt über die bestehende Infrastruktur der *Marburger Straße*.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt.

Kosten und Zeitplan:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer:

Im Plangebiet befinden sich ein Vorfluter, der eigenständig als Gewässerparzelle ausgewiesen und in der Kartengrundlage dargestellt ist (Monzenbach), so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung zunächst nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird auch die Entwässerungsplanung im Detail weiter ausgearbeitet und überprüft, ob der Grabenparzelle Niederschlagswasser zugeführt werden soll.

Hochwasserschutz:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt besteht kein Handlungsbedarf für die Festsetzung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht bekannt.

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

Laut dem Starkregenviewer Hessen gilt für das Plangebiet ein erhöhter Vulnerabilitätsindex. Die Starkregen-Fließkarte zeigt Fließpfade auf der Fläche im Westen und im Süden an, was u.a. durch die Topographie geschuldet ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies für die Bauausführung, das die Fließpfade bei der Freiflächenplanung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden müssen.

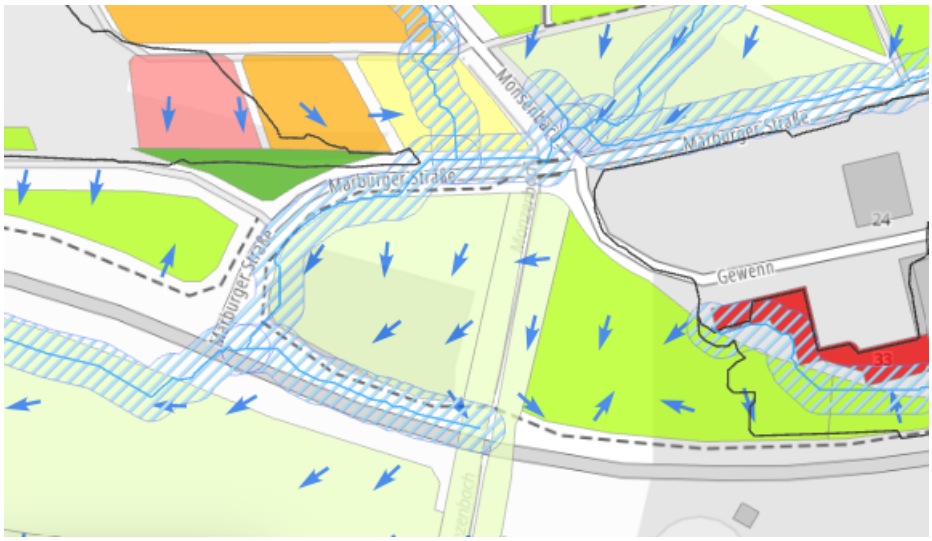


Abb. 22: Fließpfade lt. Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Abruf 30.10.206

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Herborn sind derzeit keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

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 Infiltrationsvermögen. 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 Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

9. Kampfmittel

Der Stadt Herborn liegen keine Kenntnisse über eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen trägt dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich Rechnung. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind auch durch die 2. Änderung nicht erkennbar.

11. 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.

12. Bodenordnung

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

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**12.309 m²**
Fläche der Gewerbegebiete (GE)	6.467 m²
Straßenverkehrsfläche	2.405 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	1.571 m²
Flächen für Natur und Landschaft Entwicklungsziel „Extensivgrünland“	1.706 m²
Wasserflächen	160 m²

14. Anlage

- Natura-2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. 5316-302 „Grünlandkomplexe von Herbornseelbach bis Ballersbach und Aar-Aue“, G. Fokuhl / C. Eberspach, 10/2026

Literaturverzeichnis des integrierten Landschaftspflegerischen Begleitplan

Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG) (2026): DOP rgb (Digitale Orthophotos Hessen). Web Map Service (WMS). Bereitgestellt über den Geodatenserver Hessen. Verfügbar unter: https://gds-srv.hessen.de/cgi-bin/lika-services/ogc-free-images.ows?language=ger Zuletzt abgerufen 10/2026.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L) [Kartendienst/WMS]. Verfügbar unter: https://geodienste-umwelt.hessen.de/arcgis/rest/services/boden/bfd5l/MapServer. Zuletzt abgerufen 10/2026.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2022): WRRL 2021 – Wasserrahmenrichtlinie Hessen, Oberflächenwasserkörper, Version 29.0.1 [Kartendienst/WMS]. Verfügbar unter: https://geodienste-umwelt.hessen.de/arcgis/rest/services/wrrl/wrrl_2021/MapServer. Zuletzt abgerufen 10/2026.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o. J.): Gebiete naturbedingter Risiken Hessen – Hochwassergefahren- und Überschwemmungsgebiete nach § 74/§ 76 WHG [WFS]. Abgerufen am 13.08.2026, von https://geodienste-umwelt.hessen.de/arcgis/services/inspire/gebiete_naturbedingter_risiken/MapServer/WFSServer

Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU) & Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (2023): Schutzgebiete Hessen – Naturschutz-, Vogelschutz-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturparke, Nationalpark, Biosphärenreservat, Nationales Naturmonument, Version 29.2.0 [WFS/Kartendienst]. Verfügbar unter: https://geodienste-umwelt.hessen.de/arcgis/services/inspire/schutzgebiete/MapServer/WFSServer. Zuletzt abgerufen 10/2026.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) (o. J.): DenkXweb – Kulturdenkmäler in Hessen (Bau-, Flächen- und archäologische Denkmäler, Welterbestätten) [WFS]. Verfügbar unter: https://geodienste.denkx.de/geoserver/denkx/wfs. Zuletzt abgerufen 10/2026.

Planstand: 30.10.2026

Projektnummer: 26 - 3228

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

Lindner / Stadtplaner (AKH), M. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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