

[Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Rechtenbach]

## **Begründung**

# **[FNP-Änderung im Bereich des Bebauungsplanes]**

[„Dollenstück IV“]

**[Vorentwurf]**

Planstand: [08.12.2025]

Projektnummer: [25-3025]

Projektleitung: [Wolf / Will]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

**Inhalt**

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>13</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	14
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung.....</b>	<b>17</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>18</b>
7.1 Hochwasserschutz.....	18
7.2 Wasserversorgung.....	18
7.3 Grundwasserschutz .....	19
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	20
7.5 Abwasserbeseitigung.....	21
7.6 Abflussregelung .....	22
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>9. Kampfmittel.....</b>	<b>24</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>12. Bodenordnung.....</b>	<b>25</b>
<b>13. Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>
<b>14. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>25</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat am 24.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dollenstück IV“ im Nordosten des Ortsteiles Rechtenbach sowie die FNP-Änderung in diesem Bereich beschossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und ein Urbanes Gebiet geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist folglich die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO. Ergänzend wird ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauGB ausgewiesen, sodass als gemischte Nutzungen in Ergänzung zum Wohngebiet seniorenrechtliches Wohnen, ein Ärztehaus sowie Läden und Dienstleistungen angesiedelt werden können.

Die Erschließung erfolgt ausgehend der südlich verlaufenden Gießener Straße sowie im östlichen Teil im Anschluss an die Straßen Budweisgraben / Im Dollenstück.

Bisher wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich durch Ackerbau genutzt. Im südöstlichen Teilbereich befinden sich zudem bereits bauliche Anlagen mit Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ erfasst und das übrige Plangebiet ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Daher erfolgt die Planung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2025), bearbeitet

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand Rechtenbachs, nördlich der Gießener Straße und östlich der Ostpreußenstraße. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 156/14, 156/15, 156/23, 156/26, 156/27, 156/32, 156/33, 165/2tlw., 166/2, 166/3, 167/2tlw., 167/4, 167/5, 168, 169 – 181, 182/1, 183/1, 183/2, 184/1, 185/1, 186/1, 188/1, 189/1, 190/1, 191/1, 192/1 in der Flur



19 sowie Flurstück 296 in der Flur 9, alle Gemarkung Großrechtenbach. Damit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rd. 6,7 ha.

Abb. 3: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 4: Plangebiet, Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abb. 6: Plangebiet, Blickrichtung Osten



Abb. 7: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Quelle: Eigenes Archiv 2025

Das Plangebiet ist in der bisherigen Nutzung landwirtschaftlich bewirtschaftet sowie südöstlich durch bestehende Bebauungen geprägt. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich und südlich schließt das Plangebiet an das bestehende Siedlungsgefüge (Wohnbebauung) an. Östlich befindet sich der Nahversorgungsschwerpunkt des Ortsteiles, gefolgt von Gewerbe.

### 1.3 Regionalplanung

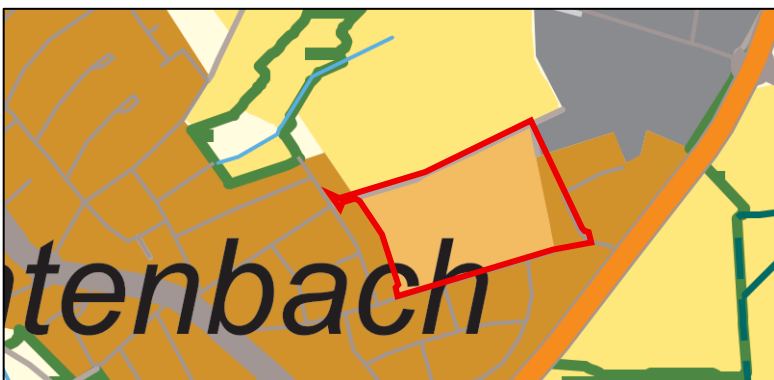
Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das überwiegende Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung (5.2-3), dar. Der südöstliche kleinere Bereich der Bestandsbebauung wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auch im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird das Plangebiet als Vorranggebiet (VRG) Siedlung Planung und kleinflächig als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Der RPM 2010 gibt vor (Z 5.2-5), dass der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand zu decken ist. Hierfür wird auf das Kapitel 1.6 verwiesen, in welchem die vorhandenen Alternativflächen im bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteiles als Alternativen geprüft werden. Ergänzend ist zu benennen, dass ein anhaltender Bedarf für Wohnbauplätze, aber auch ein Ärztehaus, gemischte Nutzungen und seniorengerechtes Wohnen besteht. In Ergänzung dessen ist die Vorbereitung der Flächenentwicklung auf den übergeordneten Planungsebenen wie dem Regionalplan (VRG Siedlung Planung) und dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche Planung) zu benennen.

Abb. 8: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplanentwurf Mittelhessen 2025



### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche Planung dar. Im südöstlichen Plangebiet ist kleinflächig bereits Bestandsbebauung vorhanden. Diese ist über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2,15 „Im Dollenstück III“ aus 2016 erfasst. Parallel zu Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte damals eine Änderung des

Flächennutzungsplanes, sodass für den im vorliegenden Plangebiet zu verortenden Bereich gemäß der Flächennutzungsplanänderung gemischte Baufläche Bestand dargestellt wird.

Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999

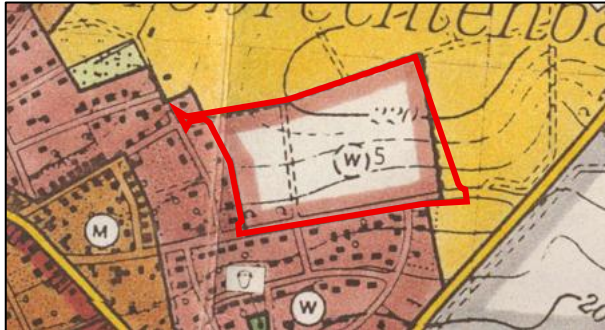
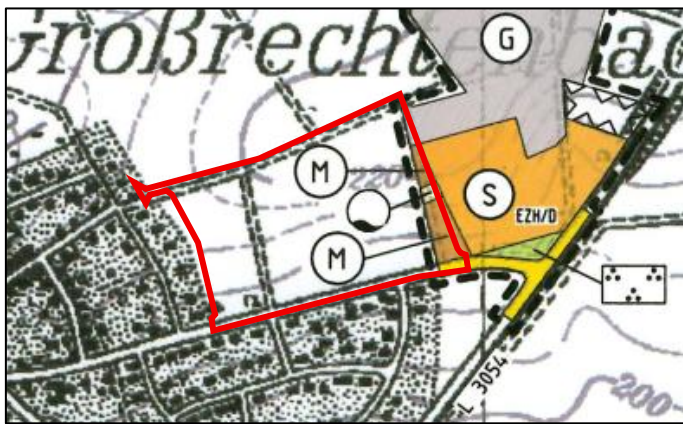


Abb. 11: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung zum Bebauungsplan Dollenstück III (2016)



Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der vorgesehenen internen Aufteilung des Bebauungsplanes hinsichtlich Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Lediglich im kleinflächigen südöstlichen Teilbereich ist bereits Bestandsbebauung vorhanden, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ (2016) erfasst wird. Der Bereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant.

Südlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“ aus dem Jahr 1967. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II festgesetzt.



Abb. 12: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2 „Im Brückelchen“



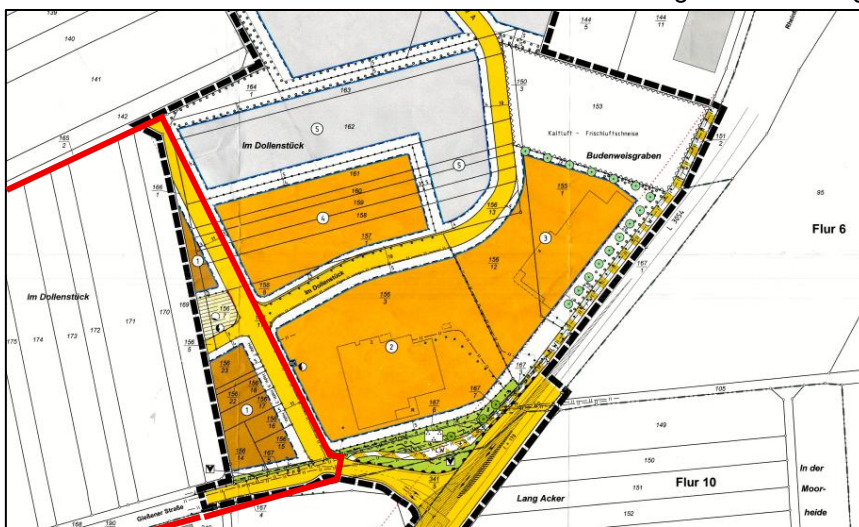
Abb. 13: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“



Westlich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück“ von 1975. Dieser setzt ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ = 0,4 sowie eine GFZ = 0,7 bei offener Bauweise und Z = II fest.

Abb. 14: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Im Dollenstück III“

Im Osten und zum Teil im östlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich der



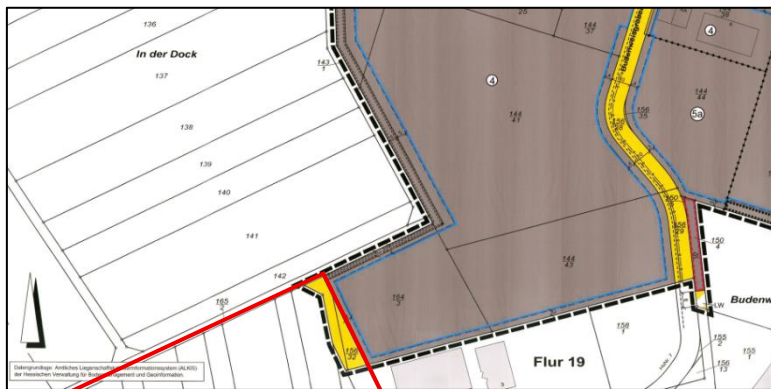
rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.15 „Im Dollenstück III“ von 2016. Dieser setzt für die Bestandsgebäude im vorliegenden Geltungsbereich ein Mischgebiet mit einer GRZ = 0,6 sowie eine GFZ = 1,2 bei offener Bauweise und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest. Im östlich angrenzenden Bereich wurden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, im Nordosten darüber hinaus ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Sondergebiete wurden mit einer GRZ und GFZ = 0,8 mit Z = I und einer maximalen

Die Sondergebiete wurden mit einer GRZ und GFZ = 0,8 mit Z = I und einer maximalen



Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt, mit einer jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Für das nördliche Sondergebiet wurde darüber hinaus eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde eine GRZ = 0,8 sowie eine GFZ = 1,6 und Z = II, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt.

Abb. 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung



Der Bereich des Gewerbegebietes wurde durch den Bebauungsplan „Obere Surbach“ – 5. Änderung und Erweiterung 2020 überplant und nach Norden hin erweitert. Für das Gewerbegebiet angrenzend an den vorliegenden Planbereich wurde eine GRZ = 0,7 sowie eine GFZ = 1,4, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer

jeweiligen Emissionskontingente nachts von max. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen

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.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Sie begründet sich auch durch Darstellung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche für den Bereich des Plangebietes. Ebenfalls auf der übergeordneten Planungsebene des Regionalplanes Mittelhessen wird das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung vorbereitet. Darüber hinaus wird im Entwurf des Regionalplanes von 2025 die Ausweisung eines Vorranggebietes Siedlung Planung in der Gemarkung Rechtenbach auf nur noch eine Fläche beschränkt. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem vorliegenden Plangebiet. Auf dieser Grundlage ist eine deutliche Eignung der Fläche im Osten für die Entwicklung absehbar. Aufgrund dessen wird diese Fläche im vorliegenden Bebauungsplan betrachtet.

Im Ortsteil liegen einzelne Baulücken im Innenbereich vor, die jedoch nicht verfügbar sind und zudem nicht ausreichen, um die gegenwärtige Nachfrage decken zu können. Die Gemeinde Hüttenberg und der Vorhabenträger führen eine Liste mit Grundstücksbewerbungen. Für Rechtenbach haben sich aktuell 260 Interessenten beworben.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	24.02.2025 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	18.12.2025 – 30.01.2026 Bekanntmachung: 17.12.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 17.12.2025 Frist 30.01.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg.

Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)).

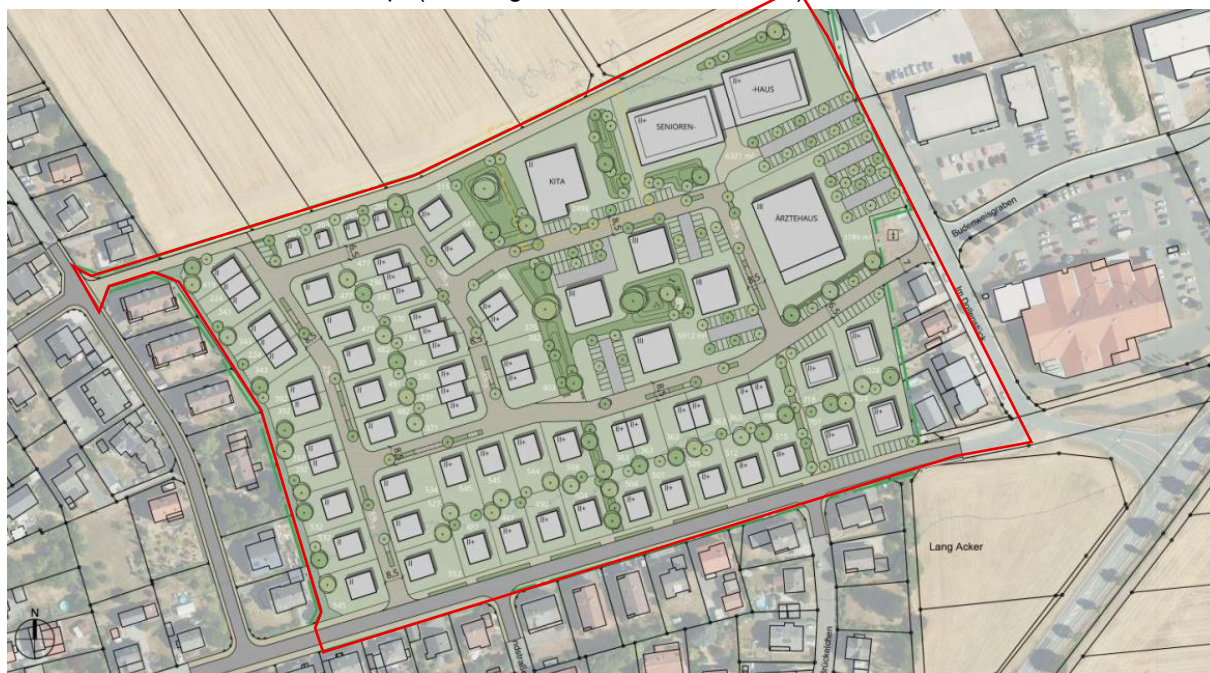
## 2. Städtebauliche Konzeption

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

Die vorliegende Planung fokussiert sich auf eine energieeffiziente und klimaneutrale Entwicklung eines Neubaugebietes. Die grundsätzliche Erschließung und Gestaltung des Gebietes baut auf der Basis des vom Arbeitskreis „Baugebiet Dollenstück IV“ erarbeiteten und diskutierten Konzeptes auf (siehe Abb.16). Dieses Konzept wurde nun in der Detailplanung weiter konkretisiert, verfeinert und mit den

betroffenen Protagonisten Gemeindegremien, Gemeindeverwaltung, Vorhabenträger und Planungsbüro in Form des Bebauungsplan-Vorentwurfes übersetzt.

Abb. 16: Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)



Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortsteiles, aber auch für den Zuzug von außen. Gleiches gilt für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO, in dem neben einer Senioreneinrichtung, einem Ärztehaus auch Wohnraum und Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden sollen. Ziel der Planung ist neben der Energieeffizienz des Quartiers deutliche Akzente für eine nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung zu setzen, um den Eingriff in das Lokalklima deutlich zu minimieren und das Gebiet nachhaltig mit einem hohen ökologischen Standard für die Wohn- und Wohnumfeldqualität auszubilden. In der Abb. 17 wird deutlich, da sich das Plangebiet in den bestehenden Siedlungskörper optimal einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden differenziert ausgewiesen und an dem angrenzenden Siedlungsbestand orientiert. Dabei wird der Gebäudebestand im südöstlichen Bereich *Im Dollenstück* für die Urbanen Gebiete im Plangebiet aufgegriffen. Für die geplanten Wohngebiete erfolgt die Ausweisung entsprechend der westlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung. Somit wird entsprechend eine GRZ=0,3 und GFZ=0,6 im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA3, WA4, WA6a, WA6b) bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie eine GRZ=0,4 im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der kleineren Grundstücksgrößen (WA 2) und GFZ=0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie als Übergang zum Urbanen Gebiet in der zentralen Lage des Geltungsbereiches (WA5) eine GRZ=0,4 und GFZ=1,2 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Im Urbanen Gebiet (MU 1, MU3) wird eine GFZ=0,6 bei zwei zulässigen Vollgeschossen sowie im zentralen Bereich im Urbanen Gebiet (MU 2) wird eine GFZ=0,7 bei drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird zusätzlich durch die Festsetzung des Höchstmaßes in m über dem Bezugspunkt der



Oberkante Gebäude auf der Plankarte festgesetzt, um die topographische Bewegung im Geltungsreich zu berücksichtigen.

Abb. 17: Visualisierung des Städtebauliches Konzept (Planungsbüro Fischer, 02/2025)



Für das WA 1-3 sowie 6a und 6b werden die Haustypen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen, im WA 5 nur Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäuser, im WA 4 nur Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Haustypen erfolgt im Urbanen Gebiet nicht.

Für das Plangebiet wird durch diese Festsetzungen ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Kontext mit der Baugebietsentwicklung bei gleichzeitiger Wahrung einer gewissen Flexibilität in Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke für die Bauherren angestrebt. Zudem werden die topografischen Gegebenheiten im Plangebiet durch diese Vorgaben berücksichtigt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

Ein großer Schwerpunkt bei dieser Planung liegt in den ökologisch orientierten grünordnerischen textlichen Festsetzungen, die eine gewisse Nachhaltigkeit gewährleisten sollen. Dies ist das Ergebnis mehrerer Arbeitsgruppensitzungen in der Gemeinde zum Thema nachhaltiges Neubaugebiet. Hierzu gehören u.a.:

- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zwischen den Bauzeilen
- Anpflanzung von Einzelbäumen an markanten Stellen und Sichtachsen
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen



- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Nebenanlagen (Garagen)
- Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Vogelschutzglas
- Festsetzungen zur Außenbeleuchtung
- Festsetzung von Grünzügen
- Festsetzung von Photovoltaikanlagen
- Festsetzung der Brauchwassernutzung
- Festsetzung von Retentionszisternen
- Festsetzung von Retentionsmulden
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Um die Fortsetzung der bisherigen Siedlungsentwicklung harmonisch zu gestalten, werden gestalterische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen. Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der angrenzenden Bebauung auf, so dass sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungskörper einfügt.

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

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des zentralen Ortsteils Rechtenbach. Die Erschließung erfolgt über die im Süden des Plangebietes verlaufende *Gießener Straße*. Über diese Straße besteht Anschluss an die überörtliche Landesstraße L 3054 sowie in rd. 1 km Entfernung an die Bundesautobahn A 45.

Zusätzlich knüpft das Plangebiet an die bestehende Straße *Am Dollenstück* an. In Verbindung mit zwei internen Ringerschließungen kann somit das Plangebiet an die Bestandsstraßen angeschlossen und der entstehende Verkehr gleichmäßig auf das Plangebiet verteilt werden.

Die Planstraße A stellt als Wohnsammelstraße die Hauptachse der Verkehrserschließung im Plangebiet dar und verbindet parallel zur *Gießener Straße* den Kreuzungsbereich *Im Dollenstück* und *Budenweigraben* mit den Wohnstraße B und C. Die Planstraße A weist einen Straßenraum von 8,5m Breite auf, um neben der Fahrbahn auch einen beidseitigen Fußweg zu ermöglichen. In den Planstraßen B und C (Anliegerstraßen) reduziert sich die Straßenraumbreite dann auf 7,5m. Angedacht ist hier eine Mischverkehrsfläche. Insgesamt übt der Bebauungsplan bei der detaillierten Aufteilung der Verkehrsfläche planerische Zurückhaltung aus. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung erfolgt dann die genaue

Aufteilung des Verkehrsraum. Die südliche Baureihe kann über die bestehende ausgebaute *Gießener Straße* angeschlossen werden.

Das Urbane Gebiete kann neben den o.g. Planstraße A und B auch über die bestehende Straße *Im Dollenstück* oder *Gießener Straße* angefahren werden. Im Bereich des Urbanen Gebietes werden explizit Stellplatzflächen sowie eine Tiefgarage im südöstlichen Teil des Plangebietes durch den Bebauungsplan festgesetzt. Auch im Straßenraum der Planstraße A-C ist die Einrichtung für öffentliche Stellplätze möglich. Darauf sollte im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geachtet werden.

Die westliche Planstraße B und die Straße *Im Dollenstück* sind so vorbereitet und geplant, dass das Plangebiet in der Zukunft nach Norden hin fortgesetzt werden kann. Auch hier ist dann eine Ringschließung analog der im Plangebiet möglich.

Im Norden wird der bestehende landwirtschaftlicher Weg erhalten und ausschließlich für lw. Betriebsfahrzeuge vorgehalten. Er ist ausschließlich dem lw. Verkehr gewidmet, eine Andienung der südlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke und des Urbanen Gebietes ist städtebaulich nicht gewollt und unzulässig. Zusätzlich wird ein Nord-Süd-Verbindung in Form eines Rad- und Fußweges durch das Plangebiet vorgesehen (in Verbindung mit einer Grünzone), welche an den landwirtschaftlichen Weg und somit den Außenbereich mit der *Gießener Straße* verbindet.

Das Plangebiet ist zudem über die Linien 312 und 313 des ÖPNV zu erreichen. Eine Haltestelle befindet sich fußläufig in rd. 150 Metern Entfernung im Südosten des Plangebietes.

#### 4. Inhalt und Festsetzungen

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

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet der FNP-Änderung wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt, die dann im Bebauungsplan als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO (WA 1-5, WA6a und WA 6b) ausgewiesen wird. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe\*,
5. Tankstellen\*.

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

\*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Im Plangebiet der FNP-Änderung wird eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt, die dann im Bebauungsplan als **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO (MU 1-3) ausgewiesen wird. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Geplant sind im Urbanen Gebiet u.a. ein Ärztehaus, Physiotherapie, eine Senioreneinrichtung mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten (z.B. betreutes Wohnen, Pflegewohnen, Tagesklinik, Seniorenwohnheim, etc.), Wohnungen und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetriebe mit Geschäfts- und Büroräumen (Anfrage Fahrradfachgeschäft und Kaffeerösterei bestehen bereits).

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind\*,
2. Tankstellen\*.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig. Weitere Nutzungen sind explizit ausgeschlossen: Bordelle, bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Sex-Shops und Shisha-Bars.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen begründet sich in dem planerischen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine hohe städtebauliche Qualität für das Wohnen vorzubereiten. Zudem ist der Ausschluss auf die Lage des Plangebietes im Raum, also dem äußeren Ortsrand, zurückzuführen.

Insgesamt kann so zu einem angemessenen Maß der baulichen Nutzungsdichte im Gesamtgebiet sowie der Entwicklung im Kontext der angrenzenden Bebauung, beigetragen werden.

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

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

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich



oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Der vorläufige Ergebnisbericht der faunistischen Erhebungen liegt dem Umweltbericht als Anlage bei. Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage wird der abschließende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag als Anlage beigefügt, die Ergebnisse sowie notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen hier dokumentiert.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- die Festsetzung der Retentionszisternen
- Grünordnerische Vorgaben für die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (100% der nicht bebaubaren Grundstücksfläche)
- Wasserdurchlässige Befestigung von bebauten Flächen (Stellplätze, Hofflächen und Terrassen)
- Nichtzulässigkeit von Folien, Kunstrasen und Vlies
- Festsetzung von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen
- Festsetzung von klimaresilienten Arten
- Begrünung von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter
- Festsetzung von zu begrünenden Stell- und Parkplätzen
- Festsetzung von Blühflächen im Bereich des Verkehrsbegleitgrün
- Festsetzung von Grünzügen
- Hinweise und Empfehlungen für nachfolgende Planungsebenen (für den Bauherrn) (Artenschutz, Bodenschutz, Gebäudeenergie, Versickerung von Niederschlagswasser)

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

## **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**

#### **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.

### **7.2 Wasserversorgung**

#### **Bedarfsermittlung**

Im Plangebiet kann ein Wasserbedarf für voraussichtlich ca. 60 (Wohn-) Gebäude entstehen<sup>1</sup>. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über die den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht abschließend quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

#### **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. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

---

<sup>1</sup> Je nach Grundstückseinteilungen, Nutzung und tatsächlich umgesetzten Haustypen kann es Abweichungen geben. In der Summe können zwischen 115- 230 WE geschaffen werden, je nachdem was für Haustypen nachgefragt und bebaut werden.

### **Deckungsnachweis**

Für das Plangebiet besteht grundsätzlich Anschluss an die Straßen *Im Dollenstück* und *Gießener Straße*. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage hier ergänzt.

### **Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitungen und Hausanschlüsse).

## **7.3 Grundwasserschutz**

### **Schutz des Grundwassers**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen und weiteren Anpflanzungsflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen begünstigt wird.

### **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. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen und weiteren Anpflanzungsflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen begünstigt wird.

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.

#### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes**

Die Fläche liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### **Bauwerke im Grundwasser**

Aufgrund der Lage des Gebietes ist nicht davon auszugehen, dass Bauwerke im Grundwasser zum Liegen kommen.

#### **Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

In rd. 780m in südwestliche Richtung befindet sich die LGD-Messtelle Rechtenbach (ID 7818 / 460024) für den Grundwasserstand. Weitere Informationen liegen nicht vor.

### **7.4 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.



## **7.5 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage hier ergänzt.

### **Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Ziel der Planung sollte es sein, das anfallende Niederschlagswasser in den Örtlichkeiten zu versickern oder im Trennsystem abzuleiten. Für beide Anforderungen hat der Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen mit aufgenommen und berücksichtigt.

### **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren wird die Leistungsfähigkeit der angrenzenden vorhandenen Abwasseranlagen in der *Gießener Straße* geprüft.

### **Reduzierung der Abwassermenge**

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Dachbegrünung trägt zur Verringerung der Abwassermenge bei, da das dort anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten wird und folglich verdunsten kann.

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

### **Versickerung des Niederschlagswassers**

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen und weiteren Anpflanzungsflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen begünstigt wird.

### **Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die infrastrukturelle Planung zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage hier ergänzt.

### **Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## 7.6 Abflussregelung

### Abflussverhältnisse im Gewässer

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

### Hochwasserschutz

Indirekte Maßnahmen zum Hochwasserschutzes sind in die Planung mit aufgenommen.

1. Im Bereich der Grünflächen sind Retentionsmulden vorgesehen.
2. Durch die Festsetzung von Gründächern wird Niederschlagswasser zurückgehalten und dem natürlichen Kreislauf durch Verdunstung wieder zugeführt.
3. Durch die Festsetzung von Zisternen wird Niederschlagswasser zurückgehalten und entweder verwendet (Brauchwassernutzung) oder gedrosselt dem Trennsystem zugeführt.
4. Durch die geplante Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem wird das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf durch Verdunstung oder einem Regenrückhaltebecken zugeführt.

### Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Siehe vorherige Ausführungen.

### 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 *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 18: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 22.10.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt der Straße (Gießener Straße) südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße wird ein Fließpfad aufgezeigt. 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. Die Informationen werden an das zuständige Ingenieurbüro für die Entwässerungsplanung weitergegeben.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **Altlasten**

Zu dieser Thematik liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

### **Baugrund**

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird 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“ hilfswise 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)

## **9. Kampfmittel**

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen hierzu keine Informationen 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.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO sowie eines Urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen bzw. dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung Rechnung getragen wird.

Östlich grenzen an das vorhandene Plangebiet Einzelhandelsstandorte sowie Gewerbebetriebe an. Aufgrund dessen wurde ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dessen werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage mit eingearbeitet und das Fachgutachten als Anlage beigelegt.

## **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.

Gemäß DenkXWeb befinden sich keine Kulturdenkmäler in der näheren Umgebung des Plangebietes.

## 12. Bodenordnung

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>67.092 m<sup>2</sup></b>
Fläche der Allgemeinen Wohngebiete	32.175 m <sup>2</sup>
Fläche der Urbanen Gebiete	17.685 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	14.705 m <sup>2</sup>
Davon Fuß- und Radwege	352 m <sup>2</sup>
Davon landwirtschaftliche Wege	1.864 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	394 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.133 m <sup>2</sup>
Davon Parkanlage	2.035 m <sup>2</sup>
Davon Verkehrsbegleitgrün	98 m <sup>2</sup>

Die Flächenbilanz gilt indirekt auch für die FNP-Änderung, wobei auf dieser Maßstabsebene nur drei Nutzungskategorien dargestellt werden:

1. Wohnbaufläche
2. Gemischte Baufläche
3. Grünflächen

## 14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand, 12/2025
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö, 11/2025



Planstand: 08.12.2025

Projektnummer: 25-3025

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)