

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Unter der Ziegelhütte“

## **Vorentwurf**

Planstand: 13.05.2026

Projektnummer: 25-3094

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>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>10</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
4.1 Flächen für den Gemeindedarf	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen	12
4.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	12
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.8 Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet	14
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>14</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>15</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	15
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>16</b>
7.1 Hochwasserschutz	16
7.2 Abwasserbeseitigung	18
7.3 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	20
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b>	<b>20</b>
<b>9. Kampfmittel</b>	<b>21</b>
<b>10. Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>11. Denkmalschutz</b>	<b>21</b>

12. Bodenordnung.....	21
13. Flächenbilanz.....	22
14. Anlagen und Gutachten.....	22

Abb.1 Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

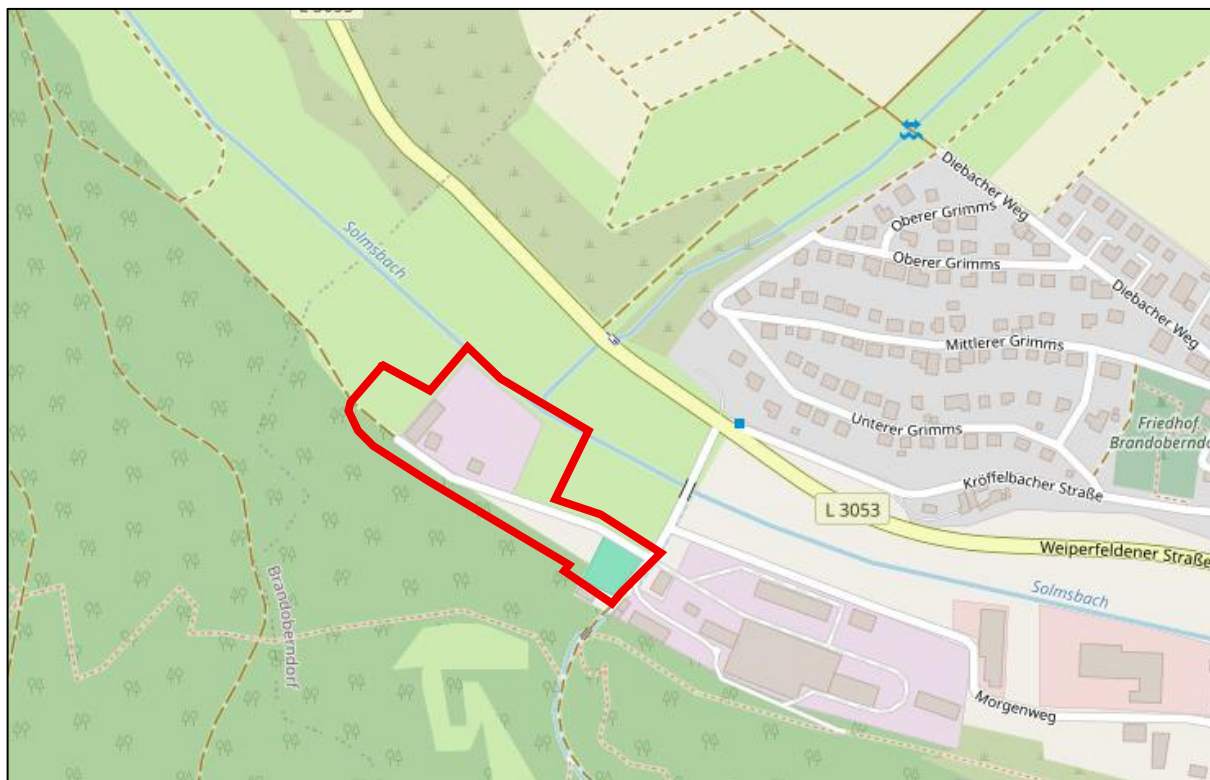
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Am westlichen Ortsrand von Brandoberndorf sollen ergänzend zum bestehenden Bauhof sowie zur vorhandenen Kläranlage jeweils Flächen für eine kleinflächige Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Da beide Nutzungen bereits etabliert sind, soll an den bestehenden Standorten die Option für zukünftige Entwicklungen ermöglicht werden. Der Bauhof stößt bereits im Bestand an seine Kapazitätsgrenzen und benötigt insbesondere zusätzliche Flächen für Lagerzwecke sowie perspektivisch für den Bau einer Halle und/oder eines Unterstands.

Zudem werden im Plangebiet die bestehenden Nutzungen des Pumptracks (Fahrradstrecke) sowie des Wertstoffhofs in Kombination mit dem Schredderplatz planungsrechtlich gesichert. Die Nutzungen im Plangebiet sollen gesichert und durch kleinflächige Entwicklungsmöglichkeiten optimiert werden.

Damit das formulierte Planziel erreicht werden kann, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Fläche für Landwirtschaft, Grünland, sowie Fläche für Ver- und Entsorgung dargestellt. Daher wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

**Abb. 2: Lageplan des Plangebietes**



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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 12.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter der Ziegelhütte“ im Ortsteil Brandoberndorf sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist daher zum einen die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Bauhof* sowie *Wertstoffhof und Schredderplatz* i.S.d. § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB und zum anderen die Ausweisung von Flächen für Abwasserbeseitigung, hier für die Kläranlage i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 12

BauGB, und Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB. Die Erschließung ist ausgehend des Ziegelhüttenweges gesichert. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt westlich am Ortsrand des Ortsteils Brandoberndorf, südlich der Landesstraße L 3053 und westlich des Ziegelhüttenweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 3 die Flurstücke 129tlw., 130, 131, 134, 135, 136tlw., 136/1, 139 tlw., 140 tlw., 141, 142/1, 142/2, 143/1, in der Gemarkung Brandoberndorf.

Südlich grenzt das Gebiet an Wald an. Südlich des Plangebietes steht zudem ein Gebäude. Im Nordwesten besteht ein Übergang in die offene Landschaft, hier folgt Grünland. Entlang der nördlichen Planbegrenzung verläuft der Solmsbach mit Ufergehölzen. Östlich folgt weiteres Grünland und nachfolgend der Straße Ziegelhüttenweg die Bebauung eines Mischgebietes (Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sanitätsdepot“ aus dem Jahr 2012).

Im Plangebiet befindet sich die Kläranlage, der Bauhof und Wertstoffhof ergänzt durch Schredderplatz, sowie der Pumptrack Waldsolms. Die Flächen der Erweiterung westlich des Bauhofes und östlich der Kläranlage sind Grünland und eher flach. Das Plangebiet steigt am südlichen Rand im Bereich des angrenzenden Waldes stark an.

Abb. 3: Zufahrt zum Plangebiet



Abb. 4: Wertstoffhof



Abb. 5: Grünland und Kläranlage



Abb. 6: Grünland und Bauhof



Abb. 7: Pumptrack Waldsolms



Quelle: (eigene Aufnahmen 01/26)

Abb. 8: Kläranlage



### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 stellt das Plangebiet flächig *als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Der zentrale und überwiegende Bereich des Plangebietes ist bereits im wirk-samen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Ver- und Entsorgungsfläche, hier Kläranlage, darge-stellt. Die Kläranlage liegt aufgrund ihrer Funktion im Außenbereich. Der Bauhof ist ebenfalls von je her dort angesiedelt. Die Gerätehalle wurde beispielsweise in den 1970er Jahren errichtet. Für die Ge-bäude dieser beiden Bereiche liegen die entsprechenden Baugenehmigungen vor.

Der Wertstoffhof wurde in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Lahn-Dill-Kreises an dem vorliegen-den Standort errichtet. Die Containeranlagen waren ursprünglich auf dem Gelände des Bauhofs unter-gebracht, mussten jedoch aufgrund von mangelndem Platz und fehlenden Kapazitäten verlagert wer-den. Als geeigneter Alternativstandort wurde die Fläche im Bereich des Pumptracks gewählt. Der Schredderplatz befindet sich bereits seit seiner Errichtung im Jahr 1998 an diesem Standort. Das Plan-gebiet ist daher im Bestand durch die etablierten vorhandenen Nutzungen geprägt und in diesen be-nannten Bereichen entsprechend nicht landwirtschaftlich genutzt.

Für die Kläranlage und den Bauhof sollen jeweils eine kleinflächige Entwicklungsoption am vorhande-nen Standort vorbereitet werden. Diese Bereiche sind im Bestand als Grünland vorhanden. Der Erwei-terungsbereich, der über den Bestand hinausgeht, ist jedoch mit rd.0,4 ha als kleinflächig einzustufen. Die Flächen der geplanten Erweiterungsoptionen sind zudem bereits im kommunalen Besitz. Es wird auf die Standortgebundenheit der Erweiterungen hingewiesen, die aus funktionalen Gründen sowie im Kontext der Betriebsabläufe an den jeweils vorhandenen Standort der Kläranlage und des Bauhofes anschließen sollten.

Südlich ragt kleinflächig im Bereich des übertraufenden Baumbestandes ein *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* in das Plangebiet herein. In diesem sehr Bereich wird keine Bebauung vorbereitet und der Baum-bestand gesichert.

Das überwiegende Plangebiet wird überlagernd als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* dargestellt. Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Dill. Es ist anzuführen, dass die darin liegenden Nutzungen, hier Kläranlage und Bauhof, bereits langjährig dort zu verorten und am Standort etabliert und genehmigt sind. So wurde beispielsweise 1987 die Er-weiterung der bestehenden Kläranlage beantragt und durch einen entsprechenden landschaftsschutz-rechtlichen Bescheid begleitet. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten kleinflächigen Erweite-rungsoptionen im östlichen Teil der Kläranlage und im Westen des Bauhofes sind entsprechend stand-ortgebunden und in der Fläche deutlich untergeordnet.

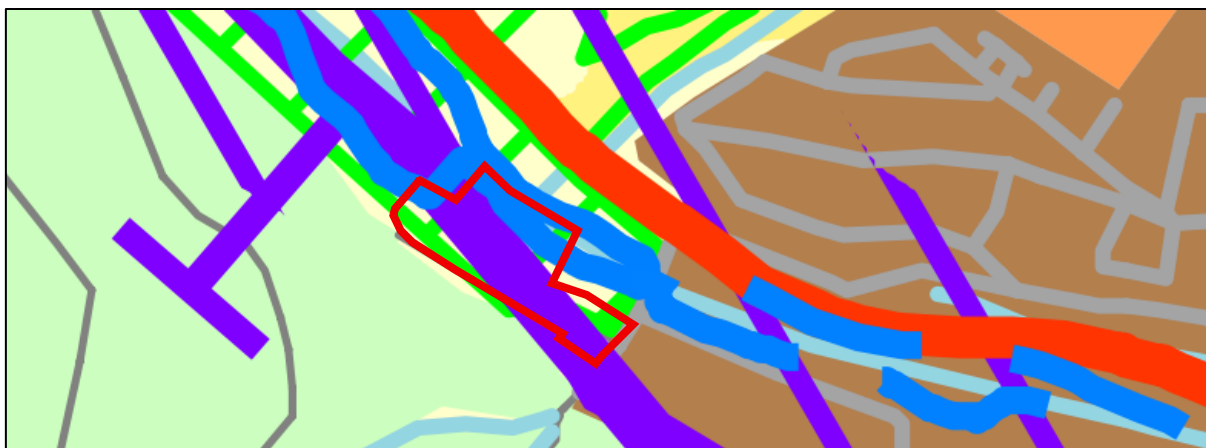
Das gesamte Plangebiet wird als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion* dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Vorliegend werden die vorhandenen Nutzungen gesichert und für die Kläranlage und insb. den Bauhof kleinflächige Erweiterungsoptionen vorbereitet. Die flächige Nutzung ist im vorliegenden Plangebiet die vorhandene und genehmigte Kläranlage, die aufgrund ihrer Funktion auf die Lage im Außenbereich angewiesen ist. Die weiteren jeweils kleinflächigeren Nutzungen ergänzen diese Nutzung für die kommunalen Zwecke (Bauhof, Wertstoffhof, Schredderplatz, etc.). Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die vorhandenen Gehölze zum Erhalt gesichert.

Im nördlichen Bereich überlagert ein *Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* (6.1.4-8) das Plangebiet kleinflächig. Im Norden des Plangebietes verläuft der Solmsbach. Im Nordosten des Plangebietes ragt das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Solmsbachs in das Plangebiet. In diesem Bereich werden keine Bauflächen oder baulichen Anlagen vorbereitet. Im Bebauungsplan wird das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen dargestellt und in dem Bereich eine Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes wird die Erweiterungsfläche des Bauhofes so dimensioniert, dass sie nicht das angrenzende Überschwemmungsgebiet betrifft.

Laut Regionalplan kreuzt eine *Trassensicherung stillgelegter Strecke* (7.1.1,7.1.1-2) mittig durch das Gebiet, basierend auf der Geländekartierung scheint diese allerdings direkt südlich am Gebiet vorbeizulaufen (vorhandene Bahnstrecke).

Im Vordergrund der vorliegenden Planung steht die Sicherung der vorhandenen und genehmigten Nutzungen sowie die Vorbereitung von kleinflächigen Erweiterungsflächen am etablierten und genehmigten Standort. Die Nutzungen wie Bauhof, Kläranlage und Wertstoffhof und Schredderplatz sind kommunale Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung und damit der Allgemeinheit dienen.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen (RPM) (2010)



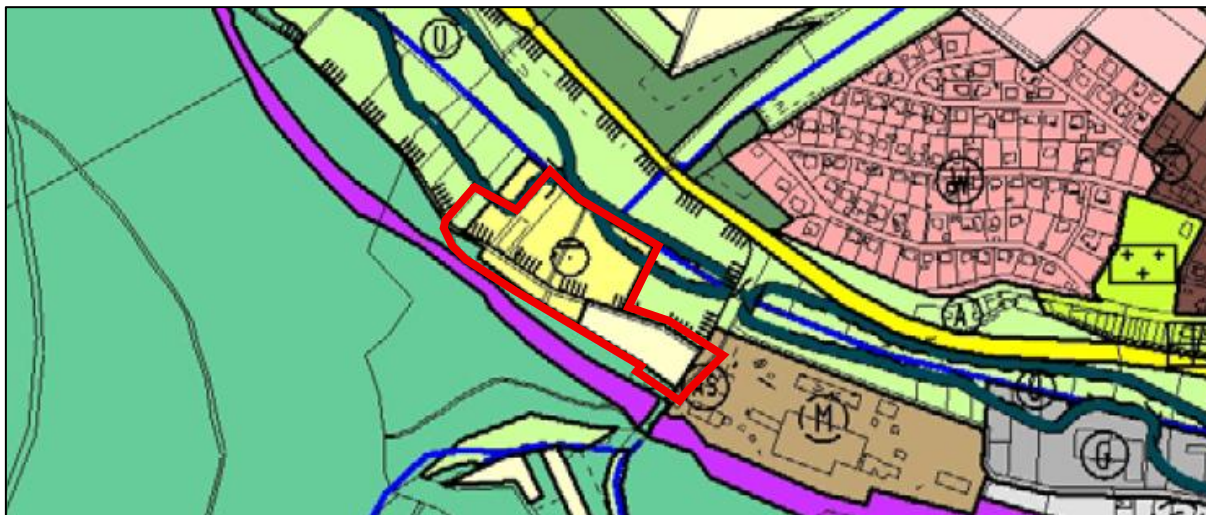
Genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 stellt für das Gebiet weiterhin ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dar. Die Darstellung der Trassensicherung verläuft nun südlich außerhalb des Plangebietes. Es wird weiterhin das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Es wird ergänzend auf die obenstehenden Ausführungen zu den Darstellungen im Regionalplan Mittelhessen 2010 verwiesen.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms von 2010 stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für Ver- und Entsorgung dar. Kleinflächig wird diese Darstellung durch Fläche für Landwirtschaft sowie Grünland ergänzt. Im nördlichen Teil überlagert kleinflächig ein Überschwemmungsgebiet. Zudem wird für das nördliche Plangebiet überlagernd eine Umgrenzung von bestehenden Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet) dargestellt.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms (2010)



Genordet, ohne Maßstab

Aufgrund der geplanten Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen, der Spiel- und Sportflächen sowie der kleinflächigen Erweiterungsoption der Kläranlage steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit teilweise entgegen, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

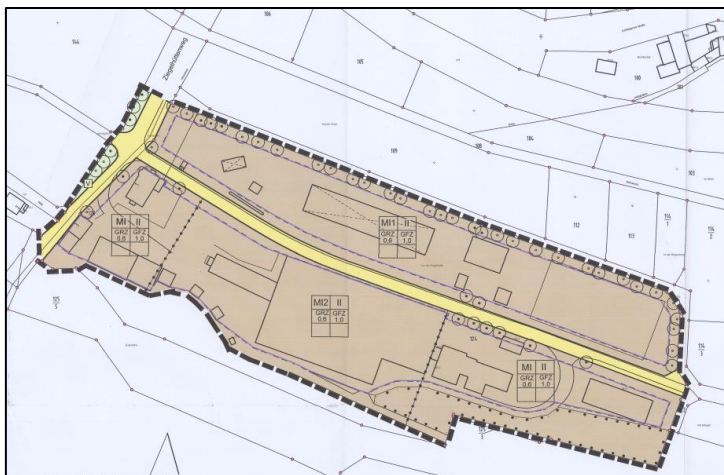
#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet liegen im Kontext dessen Baugenehmigungen vor. Die Gerätehalle am Bauhof wurde bereits in den 1970ern errichtet. Für die Anlagen der Kläranlage sowie die Gebäude des Bauhofes liegen auch die jeweiligen Baugenehmigungen vor. 2023 wurde zudem eine Baugenehmigung zum Umbau der bestehenden Dirtbike-Anlage in einen Pumptrack erteilt.

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan „Ehemaliges Sanitätsdepot“ aus dem Jahr 2012, der angrenzend ein Mischgebiet (MI) festsetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für das MI eine Grundflächenzahl in Höhe einer GRZ = 0,6. Zusätzlich erfolgte die Aufnahme einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie die Aufnahme einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse Z = II.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Ehemaliges Sanitätsdepot“ (2012)



Genordet, ohne Maßstab

## 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.

Die Planung erfasst und ordnet die im Plangebiet bereits seit langem bestehenden Nutzungen. So ist beispielsweise die Kläranlage aufgrund ihrer Funktion auf einen Standort außerhalb des unmittelbaren Siedlungskontextes angewiesen.

Der Bereich wird durch die vorliegende Planung planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet. Für die etablierten und genehmigten Nutzungen des Bauhofs und der Kläranlage sollen zudem standortgebunden kleinräumige Erweiterungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Auf eine vertiefte Alternativenprüfung im Kontext der vorrangigen Innenentwicklung wird daher vorliegend verzichtet. Dies begründet sich in der besonderen Funktion der Nutzungen sowie deren Standortgebundenheit und ergänzend in der bereits vorhandenen Nutzung des Gebietes.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	12.11.2025 Bekanntmachung: 03.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	08.06.2026 - 10.07.2026 Bekanntmachung: 03.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 03.06.2026 Analog § 3 Abs. 1 BauGB
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
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	___:___:___

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Waldsolmsener Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Waldsolms.

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

*Hinweis: Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wird die am 27.05.2026 erfolgte Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung und des Aufstellungsbeschlusses durch die Bekanntmachung am 03.06.2026 ersetzt.*

## 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.

Im Plangebiet sind die seit Jahren, teilweise seit Jahrzehnten, vorhandenen Nutzungen der Kläranlage, Bauhof, Schredderplatz sowie Wertstoffhof und Pumptrack zu verorten. Die Nutzungen sollen

planungsrechtlich gesichert und der Bereich geordnet werden. Ergänzend sollen für den Bauhof und die Kläranlage jeweils eine kleinflächige Entwicklungsoption am vorhandenen Standort vorbereitet werden.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Planungsgebiet weist bereits mit seiner Lage am Ziegelhüttenweg im Osten eine bestehende Erschließung auf. Hier besteht Anschluss an die Weiperfeldener Straße / L 3053 und darüber an die weiteren Ortsteile der Gemeinde Waldsolms sowie an die umliegenden Ortschaften. Das Plangebiet ist zudem für Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Waldsolms-Brandoberndorf Sanitätsdepot“ befindet sich 180m nordöstlich des Plangebietes und stellt eine Verbindung mit den anderen Ortsteilen sowie der Nachbargemeinde dar. Für Fußgänger ist das Gebiet eher schwierig zu erreichen. Für die interne Erschließung wird die entsprechende Wegeparzelle im Plangebiet gesichert.

### **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.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Unter der Ziegelhütte“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sanitätsdepot“ von 2012 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

#### **4.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der vorliegende Bebauungsplan zur Klarstellung folgendes fest. Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung im Übergang zur freien Landschaft werden zudem Baugrenzen, eine maximale Grundflächenzahl und eine abschließende Höhenentwicklung festgesetzt.

#### Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung „Bauhof“

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Bauhof i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Sie dient der Unterbringung des Bauhofes sowie der

sonstigen damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen (bspw. Lager- und Abstellflächen). Hierdurch wird die vorhandene Nutzung des Bauhofes gesichert und ergänzend eine Entwicklungsoption vorbereitet.

#### Fläche für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof und Schredderplatz“

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof und Schredderplatz i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Sie dient der Unterbringung des Wertstoffhofes und des Schredderplatzes sowie der sonstigen damit verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Der Wertstoffhof wurde in Abstimmung mit der Abfallwirtschaft des Lahn-Dill-Kreises am bestehenden Standort eingerichtet. Die Containeranlagen befanden sich zunächst auf dem Gelände des Bauhofs, mussten jedoch aus Kapazitäts- und Platzgründen verlagert werden. Als geeigneter Alternativstandort wurde eine Fläche angrenzend an den Pumptrack ausgewählt. Der Schredderplatz wird bereits seit seiner Errichtung im Jahr 1998 an diesem Standort betrieben. Folglich werden durch die Festsetzung die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und im Gesamtkonzept städtebaulich geordnet.

#### **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 wird daher die maximale Grundflächenzahl 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.

Für die Flächen für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltungen mit den Zweckbestimmungen „Bauhof“ sowie „Wertstoffhof und Schredderplatz“ wird jeweils eine maximale **GRZ=0,8** festgesetzt. Dies ergibt sich aus den in diesem Zusammenhang zulässigen Nutzungen. Hierzu zählen unter anderem Maschinenunterstände, Lagerflächen, Fahr- und Rangierbereiche sowie vergleichbare Anlagen.

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 jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von GRZ = 0,8 überschritten werden.

#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung

gelangenden Bebauungsplan „Unter der Ziegelhütte“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt: Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Gebäude (OK Geb.) wird gemäß Nutzungsschablone auf der Bebauungsplankarte festgesetzt.

Für den Bereich des Bauhofes wird als maximale Höhe der Oberkante Gebäude 10 Meter und für den Bereich Wertstoffhof und Schredderplatz 5 Meter angegeben. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der Fahrbahn der Planstraße A, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, festgesetzt. Die Straße ist im Bestand bereits ausgebaut vorhanden.

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen leiten sich aus dem vorhandenen baulichen Bestand sowie den im Plangebiet zulässigen Nutzungen ab. Im Bereich des Bauhofs sind beispielsweise Anlagen wie ein Silosilo vorhanden. Darüber hinaus sind bauliche Einrichtungen wie Lagerflächen – teilweise auch überdacht – sowie Maschinenhallen zulässig. Vor diesem Hintergrund wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Für die Fläche des Gemeinbedarfs öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof und Schredderplatz“ sind sowohl im Bestand als auch aufgrund der Nutzung grundsätzlich niedrigere bauliche Anlagen charakteristisch. Daher wird die maximale Gebäudehöhe auf 5 m begrenzt. Dies stellt sicher, dass die Höhenentwicklung zum Übergang in die freie Landschaft auf das erforderliche Maß beschränkt bleibt.

#### **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 Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend werden die Baugrenzen für eine flexible und effektive Ausnutzung der Flächen großzügig dimensioniert.

#### **4.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Im Plangebiet wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumptrack“ festgesetzt. Hier ist eine Pumptrack-Anlage (Fahrradstrecke) inklusive Asphalt-Track und zugehörige Nebenanlagen zulässig. Hierdurch wird die vorhandene und genehmigte Pumptrack-Anlage gesichert. Mit Baugenehmigung aus 2023 wurde die vorhandene Dirtbike-Anlage als Pumptrack ausgebaut. Dabei wurde eine hügelige ringförmige Radstrecke auf einer geteerten Fahrbahn angelegt. Ergänzt wird die Strecke durch Fußwege und Sitzgelegenheiten. Die Nutzung wird vorliegend gesichert.

#### **4.5 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche für die für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser, hier Kläranlage festgesetzt. Der Bereich sichert die bestehende und genehmigte Kläranlage mit ihren baulichen Anlagen sowie die im Osten des Bereiches vorgesehene kleinflächige Entwicklungsoption.

Im Norden des Plangebietes wird im Bebauungsplan die Festsetzung der Kläranlage im Bereich des vom Solmsbach ausgehenden Gewässerrandstreifens dargestellt. In dem Bereich ist keine Neuanlage von baulichen Anlagen zulässig (Gewässerrandstreifen).

#### **4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Norden des Plangebietes wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt. Dies entspricht dem Bereich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidengängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Hierdurch wird der Bereich von baulichen Anlagen freigehalten und ökologisch weiter aufgewertet.

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Gehölz festgesetzt. Gemäß Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.02.1997 (Az. 39 b – 100 g 08.07) ist auf der Fläche ein mindestens 5 m breites, heckenartiges Gehölz aus standortgemäßen und einheimischen Arten anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu wird im südlichen Plangebiet eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Baumgruppe und Gebüsche festgesetzt. Gemäß Genehmigungsbescheid des Regierungspräsidiums Gießen vom 18.02.1997 (Az. 39 b – 100 g 08.07) vorhandene Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Dies beiden Flächen sind eingetragene Kompensationsflächen und werden im Natureg.Viewer angezeigt. Vorliegend werden diese übernommen.

Es werden zudem Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt. Bei Neuanlage gilt: Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung bei Neuanlage ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind bei Neuanlage geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

Durch die aufgeführten Festsetzungen wird zur Eingriffsminimierung beigetragen. Zum einen wird zur Reduktion von Vogelschlag beigetragen und zum anderen zur Reduktion der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten. Beide Aspekte sind insbesondere aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die freie Landschaft relevant. Durch den Ausschluss nicht durchwurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung wird zudem zum Erhalt der Bodenversiegelung beigetragen.

#### **4.7 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. Im westlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung der Bäume zur optischen und ökologischen Auswertung des Gebietes beigetragen, indem der Plangebietsrand eingegrünt wird.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden. So werden die vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze im Plangebiet gesichert und zu einem hohen Grünvolumen im Kontext der Nutzungen beigetragen.

#### **4.8 Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet**

In der Bebauungsplankarte werden das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ sowie das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Bereich des Solmsbaches nachrichtlich übernommen.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes werden keine baulichen Anlagen zugelassen, hier wird eine Fläche für Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes befinden sich die vorhandenen und genehmigten Nutzungen der Kläranlage und des Bauhofes. Für diese beiden Nutzungen sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan ergänzend jeweils eine kleinflächige Erweiterungsoption zugelassen werden.

### **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.

#### **Dachgestaltung**

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten, dunklen sowie grauen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Hierdurch wird die vorhandene Dachlandschaft aufgegriffen und fortgeführt.

#### **Gestaltung von Einfriedungen**

Es wird festgesetzt, dass bei Neuanlage (ab Rechtskraft des Bebauungsplanes) Grundstückseinfriedungen nur als Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.

Mauern, Mauer- und Betonsockel sind allgemein unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Durch die Festsetzungen wird zur Vermeidung einer übermäßigen optischen Trennwirkung und ergänzend zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen.

## **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Damit eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet bauplanungsrechtlich gewährleistet werden kann, wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) bei Neuanlage als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Die Festsetzungen erhöhen die Freiflächenqualität des Umfeldes und den Überhang in die freie Landschaft.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

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

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

### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage werden weitere Ausführungen zur Eingriffs- und Ausgleichplanung ergänzt.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Derzeit wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser wird den Verfahrensunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage beigelegt.

## **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 teilweise in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. In dem Bereich wird keine Flächeninanspruchnahme durch bauliche Anlagen zugelassen oder vorbereitet.

#### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### Wasserversorgung, Bedarfsermittlung

Das Plangebiet ist insbesondere durch Funktionsgebäude bebaut, welche im Bestand bereits vorhandene und genehmigt sind. Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossen. Durch die kleinflächigen Erweiterungsoptionen, die vorliegend planungsrechtlich vorbereitet werden wird von keiner erheblichen Erhöhung des Wasserbedarfes ausgegangen, sodass an dieser Stelle von einer gesicherten Erschließung ausgegangen wird.

#### Wassersparnachweis

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind Aspekte wie beispielsweise Brauchwassernutzung zu beachten.

#### Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist im Bestand bereits baulich umgesetzt. Es wird aufgrund des Bestandes sowie dem Anschluss an das Ortsnetz an dieser Stelle von einer gesicherten Erschließung ausgegangen. Es besteht Anschluss an die Wasserleitung im Bereich der vorhandenen Planstraße A.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wurde zuletzt im Jahr 2025 geprüft und es besteht eine geeignete Wasserentnahmestelle. Vor Ort ist ein Unterflurhydrant mit einer Durchflussleistung von etwa 780 Litern pro Minute vorhanden. Darüber hinaus befindet sich auf demselben Gelände ein Wasservorrat mit einem Fassungsvermögen von rund 220 m<sup>3</sup> Brauchwasser, der kontinuierlich durch einen Brunnen gespeist wird. Die Wasserentnahme kann im Einsatzfall direkt durch Feuerwehrfahrzeuge mittels Saugleitung erfolgen.

#### Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden (Bestandsüberplanung).

#### Grundwasserschutz

##### Schutz des Grundwassers

Hinweis: Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. So kann zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden.

##### Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

##### Verminderung der Grundwasserneubildung

Hinweis: Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. So kann zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden.

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. 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

Hinweis: Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. So kann zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden.

##### Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

##### Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen, Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben, Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Im Nordosten grenzt der Solmsbach an das Plangebiet an. Der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen entlang des Solmsbachs ragt ins Plangebiet und wird im Bebauungsplan entsprechend dargestellt. In dem Bereich sind als Neuanlage keine baulichen Anlagen zulässig. Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

## **7.2 Abwasserbeseitigung**

#### Gesicherte Erschließung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits baulich umgesetzt. Die Erschließung (Abwasser) ist im Bestand bereits gesichert. Es besteht Anschluss an den Mischwasserkanal in Planstraße A.

#### Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Es besteht Anschluss an den Mischwasserkanal in Planstraße A.

#### Versickerung des Niederschlagswassers

Hinweis: Durch Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. So kann zum Schutz des Grundwassers beigetragen werden.

#### Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Mischsystem.

#### Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### Abflussregelung, Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Nördlich grenzt der Solmsbach an, der entsprechende Gewässerrandstreifen sowie das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet werden in der Bebauungsplankarte gekennzeichnet.

#### Hochwasserschutz

Nordöstlich ragt kleinflächig das Überschwemmungsgebiet des Solmsbach in das Plangebiet. In dem Bereich wird im Bebauungsplan keine Bebauung zugelassen. Der Bereich wird als Fläche für Natur und Landschaft gesichert.

#### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Entfällt aufgrund von Bestand.

#### Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages ist die Thematik von Starkregenereignissen zu beachten. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem erhöhten Starkregenaufkommen verzeichnet. Die Vulnerabilität ist nicht erhöht. Es werden Abflussrichtungen von Süden nach Norden hin und ein Fließpfad im Bereich des angrenzenden Solmsbaches dargestellt.

Abb. 12: Karte zum Starkregenhinweis-Index



Quelle: hlnug Starkregenviewer Hessen (12.03.26)

### **7.3 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

### *Altlasten*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Baugrund*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt 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 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 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 heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

## **9. Kampfmittel**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt 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 Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof sowie Wertstoffhof und Schredderplatz, ergänzt durch die Spiel- und Sportfläche und die Kläranlage im Kontext des östlich folgenden Mischgebietes kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind 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 ist für die vorliegenden Planung 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>2.6142 m<sup>2</sup></b>
Fläche Gemeinbedarf	9.792 m <sup>2</sup>
Davon Bauhof	6.968 m <sup>2</sup>
Davon Wertstoffhof und Schredderplatz	2.824m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.739 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft	1.546 m <sup>2</sup>
Davon Extensivgrünland	1.064 m <sup>2</sup>
Davon Gehölz	154 m <sup>2</sup>
Davon Baumgruppe und Gebüsche	328 m <sup>2</sup>
Spiel- und Sportanlagen (Pumptrack)	2.439 m <sup>2</sup>
Flächen Für Ver- und Entsorgung (Kläranlage)	9.626 m <sup>2</sup>

### 14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 05/2026

Planstand: 13.05.2026

Projektnummer: 25-3094

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geograph 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)