

Gemeinde Schöffengrund

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Laufdorf“, Gemarkung Laufdorf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 2 BauGB, der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



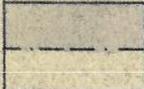
Inhaltsverzeichnis

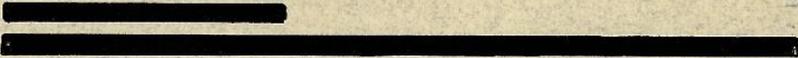
1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	7
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	7
4.	Bestand	8
5.	Altflächen, Kampfmittel, Bergbau und Bodenschutz	10
5.1	Altflächen und Kampfmittel	10
5.2	Bergbau	10
5.3	Bodenschutz	14
6.	Planung	16
6.1	Städtebau	16
6.2	Erschließung	18
6.2.1	Verkehr	18
6.2.2	Energie	19
6.2.3	Wasserwirtschaft	19
6.2.3.1	Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft.....	19
6.2.3.2	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	19
6.2.3.3	Abwasserableitung sowie Grundwasser	22
6.2.3.4	Gewässer, Entwässerungsgraben und Starkregen	23
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	26
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	27
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
8.	Überprüfung der Anwendbarkeit und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB	28
9.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	31

Anlage: Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 01.04.2025

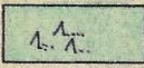
Festsetzungen :

 GELTUNGSBEREICHSGRENZE

 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
BAUGRENZE
N I C H T Ü B E R B A U B A R E G R U N D S T Ü C K S F L Ä C H E N



XXXXXXXXXXXXX
XXX
BERGBAUSCHUTZGEBIET

 WALDSTREIFEN

 GRÜNSTREIFEN (BEPFLANZT) max. HÖHE ca 3,00m.

 STRASSEN- u. WEGEFÄCHEN

 PARKFLÄCHEN (ÖFFENTLICH) NUR FÜR PKW
LKW DÜRFEN IN BERGBAUSCHUTZGEBIETEN NICHT ABGESTELLT WERDEN (DIES GILT AUCH FÜR DIE EMPFOHLENE PARKPLÄTZE)

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE		GE = G E W E R B E G E B I E T
GRZ	GFZ	GRZ = G R U N D F L Ä C H E N Z A H L
0,8	1,2	GFZ = G E S C H O S S F L Ä C H E N Z A H L
II	0	II = Z A H L D E R V O L L G E S C H O S S E A L S H Ö C H S T G R E N Z E
		0 = O F F E N E B A U W E I S E

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN:

 ÄUSSERE SCHUTZBEREICHSGRENZE FÜR EINE BUNDESWEHRANLAGE.

BAUTEN U. ANLAGEN GROSSEREN UMFANGS, BESONDERER KONSTRUKTION UND BEDEUTUNG (OBJEKTE DER GRUPPE V DER SCHUTZBEREICHSFORDERUNG; ZU ERFRAGEN BEI DER BAUAUF SICHTSBEHÖRDE) INNERHALB DIESER GRENZE, BEDÜRFEN DER VORHERIGEN GENEMIGUNG DER SCHUTZBEREICHSB E H Ö R D E .

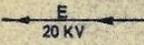
 E
20 KV

Abb. 2: Planzeichenerklärung des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes

Auch sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten verkehrlichen Wendeanlagen herausgenommen werden.

Damit die Grundstücke trotz Herausnahme der Wendeanlagen ordnungsgemäß erschlossen sind, wird entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes eine Erschließungsstraße festgesetzt, die die Straßen „Vorm Reutstrauch“ und „Eichenhain“ miteinander verbindet. Dies ist auch entsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt.

Für ein in 2. Reihe am nordöstlichen Geltungsbereichsrand entstandenes Grundstück wird eine Stichstraße in den Plan aufgenommen.

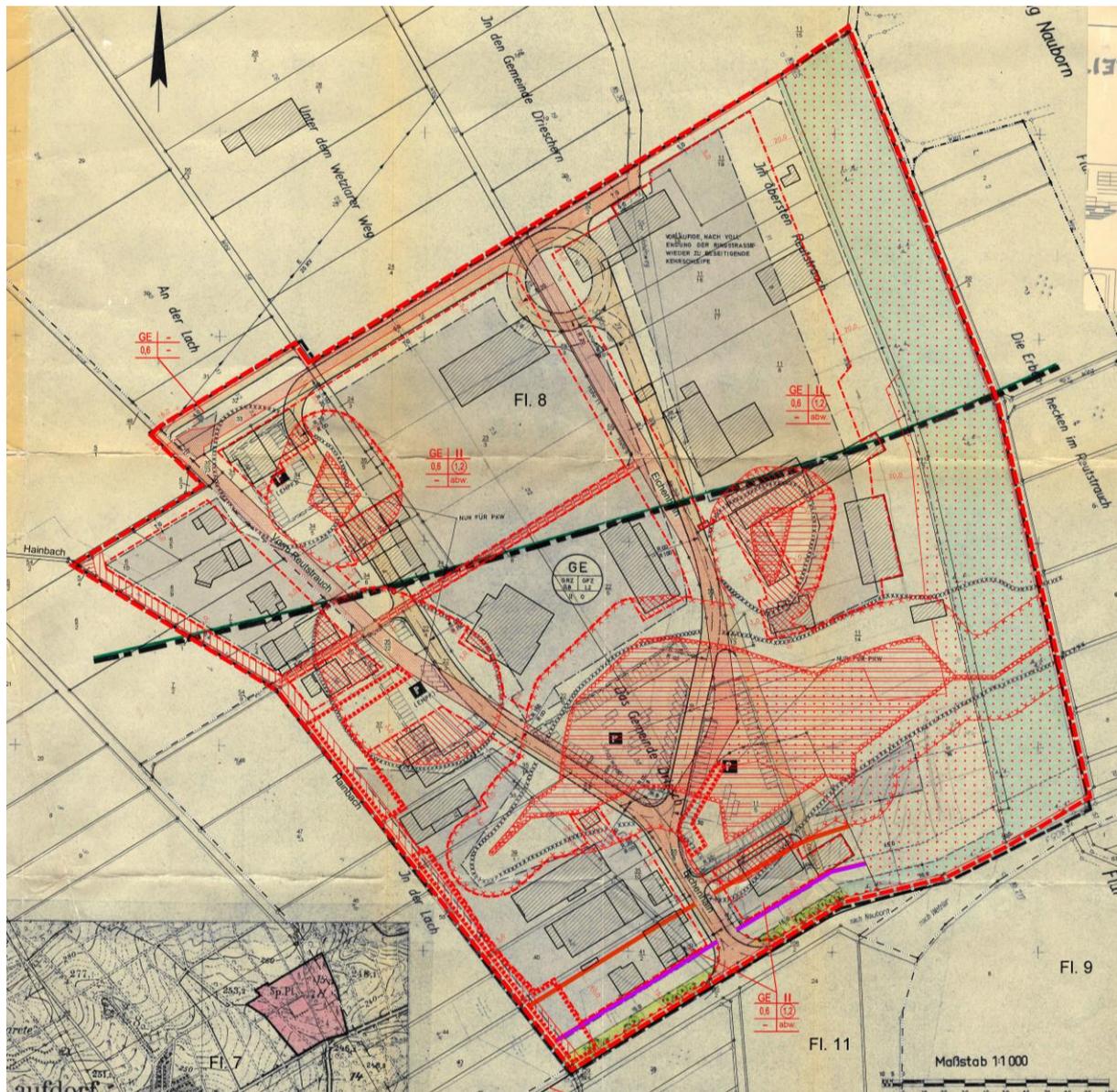


Abb. 3: Überlagerung des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Planzeichnung der 1. Änderung

Von der verkehrlichen Abweichung sind auch die festgesetzten überbaubaren Flächen betroffen. Sie liegen teilweise auf der realisierten Erschließungsstraßen.

Die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (maximal 2) und die Geschossflächenzahl (1,2) werden unverändert übernommen.

Anstelle der offenen Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäude teilweise ohne Grenzabstand errichtet wurden, s. Kapitel 6.1.

Für die Bebauungsplan-Änderung werden die aktuellen Gesetze, zum Beispiel bezüglich des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, angewandt. Zu beachten sind auch das Hessische Straßengesetz sowie das Hessische Wassergesetz.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde nach der Baunutzungsverordnung von 1968 aufgestellt. Da erst mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung in 1990 in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen wurde, dass die zulässige Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. um bis zu 50 %, jedoch nur bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden darf, könnten die gewerblichen Bauflächen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzflächen zu 100 % befestigt werden.

Durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung muss mindestens 20 % des Grundstückes unbefestigt bleiben.

Da im Allgemeinen auf jedem Grundstück Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen usw. erforderlich sind, wird zusätzlich im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Die Überschreitung bis auf maximal 0,8 ist zulässig, siehe oben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Kreisstraße festgesetzten Pflanzflächen sind nicht vorhanden. Da die vorhandene Bebauung die Realisierung dieser Pflanzflächen nur eingeschränkt zulässt, wird diese Bepflanzung nicht mehr in die Änderung aufgenommen.

Die am westlichen Geltungsbereichsrand vorhandene Bepflanzung wird in die 1. Änderung übernommen, da sie eine gute Einbindung des Gebietes sicherstellt.

Die Waldflächen werden gemäß heutigem Bestand zeichnerisch festgesetzt und daher angepasst.

Im Bebauungsplan sind „Bergbauschutzgebiete“ eingetragen. Die flächenmäßige Darstellung wird geändert, da zwischenzeitlich korrigierte Erkenntnisse vorliegen, siehe Kapitel 5.2 und textliche Festsetzungen.

Im Bebauungsplan ist nachrichtlich eine „äußere Schutzbereichsgrenze für eine Bundeswehranlage“ eingetragen. Diese Schutzbereichsgrenze ist nicht mehr relevant und wird daher nicht übernommen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine textlichen Festsetzungen. Im Rahmen der Änderung werden textliche Festsetzungen aufgenommen, siehe folgende Kapitel.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der 13,35 ha große Geltungsbereich der Änderung entspricht dem Geltungsbereich des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Flächen werden in der Gemarkung Laufdorf in den Fluren 7 und 8 wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:	landwirtschaftliche Flächen bzw. Wald
Im Osten:	Wegeparzelle, dahinter Wald bzw. landwirtschaftliche Flächen
Im Süden:	Kreisstraße 373 und Landstraße 3053
Im Westen:	Gewässer „Hainbach“, dahinter landwirtschaftliche Flächen

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Regionalplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 überwiegend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, eingetragen. Die östlich gelegenen Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt.

Großflächige Einzelhandelsprojekte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Textlich festgesetzt wurde daher, dass die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet „produzierenden und weiterverarbeiten Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt“, siehe Ziel 5.4-10 Regionalplan.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen und Grundsätze des Regionalplanes.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß der folgenden Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.

Es können daher grundsätzlich sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

Da jedoch die maximal zulässige Grundfläche rund 6 ha groß ist, siehe Kapitel 8, wurden vorab die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung wurde mit Mail vom 28.02.2025 unter Fristsetzung bis zum 11.04.2025 durchgeführt.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, aus denen geschlossen werden kann, dass das Bauleitplanverfahren nicht nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte.

Die Stellungnahmen enthalten daher keine wesentlichen Hinweise auf erhebliche Umweltauswirkungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen der o.g. Beteiligung werden ausgewertet. Anschließend werden die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Die Mindestdauer für § 3 Abs. 2 BauGB beträgt gemäß Baugesetzbuch einen Monat.

Sie wird wahrscheinlich um etwa 2 Wochen verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen dieses Verfahrensschrittes.

Die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Bestand

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden und für gewerbliche Nutzungen geeignete Flächen sind fast vollständig bebaut, siehe Luftbild.

Die zahlreichen Baugrundstücke werden von sehr verschiedenen Gewerken/Firmen genutzt, z.B.: Motorrad- und Kfz-Werkstatt, Autolackiererei, Kanalsanierer, Maler, Steinmetz, Baufirmen (Hoch- und Tiefbau), Dachdecker, Dienstleister (Fotodesign, Druckerei).

Auch wird eines der Grundstücke derzeit für die Unterbringung von bis zu 150 Flüchtlingen genutzt.



Abb. 4: Luftbild Gewerbegebiet Laufdorf mit Eintrag des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Quelle: Gemeinde Schöffengrund, 2020)

Bei den unbebauten Flächen handelt es sich hauptsächlich um Waldflächen bzw. Flächen unter denen Bergbau umgegangen ist. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt.

Die Bebauung erfolgte sehr unterschiedlich, sodass vielfältige Dachformen, vielfältige Hofflächenbefestigungen und vielfältige Einfriedigungen gewählt wurden.

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Straßen „Eichenhain“ und „Vorm Reutstrauch“ verkehrlich erschlossen, s. Bebauungsplan.

Diese beiden Straßen sind grundsätzlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Lage weicht jedoch erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten Lage ab, siehe Abbildung 3.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Wendekreis am nördlichen Ende der Straße „Eichenhain“ wurde nicht realisiert. Dies gilt auch für die Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Eichenhain“ und „Vorm Reutstrauch“.

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes ist ein Entwässerungsgraben angelegt worden, siehe Kapitel 6.2.3.4.

5. Altflächen, Kampfmittel, Bergbau und Bodenschutz

5.1 Altflächen und Kampfmittel

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 6 Altstandorte, von denen 4 Flächen noch nicht bewertet wurden.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Wenn auf diesen Grundstücken in den Boden eingegriffen werden soll, ist zunächst eine historische Erkundung und eine erste Bewertung hinsichtlich des Gefährdungspotenzials durchzuführen. B Probebohrungen und Analysen sind in diesem Schritt noch nicht erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen wird im Detail auf die erforderlichen Maßnahmen eingegangen.

Bei allen Bodenaushubarbeiten ist daher auf Auffälligkeiten bzgl. Geruch sowie Farbe des Bodens zu achten. Wenn Auffälligkeiten festgestellt werden, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet, siehe Anlage. Die in diesem Schreiben genannten Auflagen bzw. genannten Vorgehensweisen bei Bebauung der Grundstücke wurden teilweise nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen. Das Schreiben ist allerdings vollumfänglich bei Baumaßnahmen noch un bebauter Flächen zu beachten.

5.2 Bergbau

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Flächen als Bergbauschutzgebiet festgesetzt.

Da die Auswertung der alten Bergbauunterlagen zwischenzeitlich detaillierter erfolgen kann, hat die Gemeinde in 2022 beim Regierungspräsidium, Dezernat 44.1-Bergaufsicht, eine Bergbauauskunft über ehemaligen Bergbau eingeholt. Das Regierungspräsidium hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich „im Gebiet von zwei angezeigten Bergwerksfeldern, in denen umfangreicher Bergbau umgegangen ist und in einem erschlossenen Bergwerksfeld, in dem kein Bergbau umgegangen ist.“, liegt.

Der dokumentierte Eisenerzbau erfolgtem Zeitraum 1892-1898. Über einen weiteren Eisenerzabbau, der vor 1860 erfolgte, liegen dem Regierungspräsidium keine Unterlagen vor.

Nach den dem Regierungspräsidium vorliegenden Unterlagen fand Bergbau in einer Tiefe von teilweise weniger als 20 m statt.

Die aktualisierte Lage der bergbaulichen Tätigkeiten, welche mit „ungefähr“ vom Regierungspräsidium angegeben wird, wurde in den Bebauungsplan zeichnerisch übernommen.

Sie wurden nun als Flächen „unter den der Bergbau umging“ und als Flächen, „die im angenommenen Einwirkungsbereich bergbaulicher Tätigkeiten liegen“, eingetragen. Der Einwirkungsbereich wurde vom Regierungspräsidium mit einem Winkel von 45° konstruiert.

Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass Auswirkungen auf die Oberfläche aufgrund der geringen Überdeckung wahrscheinlich sind. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass an weiteren Stellen Bergbau stattgefunden hat.

Im gesamten Geltungsbereich ist deshalb bei Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, auf mögliche Veränderungen des Untergrundes zu achten.

Vor Baumaßnahmen sollte daher der Untergrund nach Abschieben des Oberbodens nach Anomalien abgesucht werden. Kreisrunde Auffälligkeiten lassen zum Beispiel auf einen verfüllten Schacht schließen.

In der folgenden Abbildung sind die überbaubaren Flächen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes flächig hellrot eingetragen.

Weiterhin wurden die aktuellen Angaben des Regierungspräsidiums bezüglich der Flächen, unter denen der Bergbau umging (hellrot mit Kreuz umrandet) und die angenommenen Grenzen des Einwirkungsbereiches bergbaulicher Tätigkeiten (schwarz mit Kreuz umrandet) aufgenommen.

Darüber hinaus sind die Flächen gekennzeichnet, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen liegen, obwohl sie zusätzlich als Bergbauggebiet gekennzeichnet waren (leuchtend dunkelrot).

In der Vergangenheit wurden für Baumaßnahmen, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, Baugenehmigungen erteilt. Diese sind in der nachfolgenden Abbildung flächig gelb gekennzeichnet, wenn sie im Bereich des Bergbaues errichtet wurden.

Für diese genehmigten flächig gelb gekennzeichneten Bauten wurde die überbaubare Fläche vergrößert, allerdings nur bis zu den Flächen, unter denen der Bergbau umging. Eine überbaubare Fläche wurde daher nur aufgenommen, sofern die Flächen im angenommenen Einwirkungsbereich liegen.

Hierbei wurde eine Ausnahme berücksichtigt: Für das Grundstück Eichenhain 4 wurde eine Haftungsfreistellung zulasten des Eigentümers ins Grundbuch eingetragen. Aus diesem Grunde wird auch die Fläche (roter Kreis, s. Abb. 5), unter denen der Bergbau umging, für dieses Grundstück als überbaubar festgesetzt.



Abb. 5: überbaubare Flächen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den aktualisierten Informationen über den Bergbau

Bei der nächsten Abbildung handelt es sich um die Zeichenerklärung dieser zeichnerischen Darstellung.

Zeichenerklärung

Vorhandene Bebauung



Laut rechtskräftigem Bebauungsplan liegt die Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb des Bergsenkungsgebietes, Stand 2022. Geplante Festsetzung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan: Gebäude wird, da bauordnungsrechtlich genehmigt, in die überbaubare Fläche aufgenommen. Die Übernahme in die überbaubare Fläche erfolgt nicht, wenn die Fläche im Bergsenkungsgebiet liegt.

Ausnahme:

Für das Grundstück Eichenhain 4 wurde eine Haftungsfreistellung zulasten des Eigentümers ins Grundbuch eingetragen. Die überbaubare Fläche umfasst auf diesem Grundstück daher auch teilweise die Fläche (roter Kreis), unter denen der Bergbau umging.



Laut rechtskräftigem Bebauungsplan liegt die Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb des Bergsenkungsgebietes, Stand 2022. Geplante Festsetzung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan: Fläche des Gebäudes nicht als überbaubare Fläche festsetzen.



Laut rechtskräftigem Bebauungsplan liegt die Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb des Bergsenkungsgebietes, Stand 2022. Geplante Festsetzung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan: Gebäude in überbaubare Fläche aufnehmen.



Laut rechtskräftigem Bebauungsplan liegt die Fläche außerhalb der überbaubaren Fläche, außerhalb des Bergsenkungsgebietes, Stand 2022, aber innerhalb des Schutzabstandes zum Wald.

Geplante Festsetzung im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan: Gebäude weiterhin außerhalb der überbaubaren Fläche.

Bebauungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Laufdorf, rechtskräftig seit 1968



Überbaubare Flächen des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Laufdorf

Darstellung Bergbau



Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umging



Grenze des angenommenen Einwirkungsbereiches bergbaulicher Tätigkeit

Abb. 6: Zeichenerklärung zu Abbildung 5

Ergänzend wird auf die nachrichtliche Übernahme in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

5.3 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bebaut. Natürlicher ungestörter Boden ist daher kaum noch vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden ermöglicht, da zum Beispiel die aktuelle Baunutzungsverordnung zu beachten ist, sodass mindestens 20 % des Grundstückes unbefestigt bleiben muss. Gemäß der Baunutzungsverordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes könnte der Geltungsbereich zu 100 %, abzüglich der Pflanzflächen, befestigt werden.

Auch ist beachtlich, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und daher ein etwaiger Eingriff unbeachtlich ist, s. Kapitel 6.

Ungeachtet dessen wird auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Es gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus und sind wegen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr zu bewerten.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.

- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB geändert wird und zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht vorbereitet werden.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen Bausubstanz festgesetzt, s. Kapitel 1.

Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung und nach dem Regionalplan. Gemäß Regionalplan wurde festgesetzt, dass Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist. Die Verkaufsflächen müssen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Versammlungsstätten, Spielhallen oder Ähnliches sind im Bebauungsplan wegen der möglichen negativen Begleiterscheinungen verboten.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude errichtet werden, da die gewerbliche Nutzung des Gebietes im Vordergrund stehen soll. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, zum Beispiel Weiternutzung der Wohnung bei Aufgabe der gewerblichen Tätigkeit, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, soll so entgegengewirkt werden.

Die Wohnnutzung soll daher grundsätzlich ermöglicht werden, sie soll aber nicht vorherrschen und sie soll bei Verkauf des Gewerbegrundstückes aufgegeben werden. Das letztgenannte ist bei freistehenden Wohngebäuden nicht sichergestellt.

Am nordwestlichen Rand und nördlich der neuen 6,3 m breiten Erschließungsstraße entsteht aufgrund der festgesetzten Erschließungsstraße ein lediglich rund 12 m schmales Gewerbegrundstück.

Da das Grundstück mit 12 m recht schmal ist, wurde keine überbaubare Fläche eingetragen. Dieses Grundstück kann daher für Stellplätze, Nebenanlagen oder auch für ein Regenrückhaltebecken genutzt werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf in diesem Fall bis zu 0,8 überschritten werden.

Die gewählten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen an den Einschränkungen, die wegen des früheren Bergbaus bestehen, siehe Kapitel 5.2., sowie am vorhandenen Wald.

Die Baugrenzen sind gemäß Anregung des Regierungspräsidiums, Obere Forstbehörde, in einem Abstand von 30 m zur jeweiligen Waldgrenze festgesetzt.

Genehmigte Gebäude, die innerhalb des 30 Meter-Abstandes liegen, wurden in die überbaubaren Flächen einbezogen. Dies gilt auch für die auf dem Flurstück 11/19 genehmigte Halle, die noch nicht realisiert ist, siehe folgende Abbildung. Sie liegt mit etwa 1 m innerhalb des Gefahrenbereiches zum Wald, s. Bebauungsplan.

Das offene Lager auf Flurstück 11/14 sowie der Schuppen auf Flurstück 11/18 liegen, da sie sehr dicht am Wald bzw. sogar im Wald errichtet wurden, außerhalb der überbaubaren Fläche.

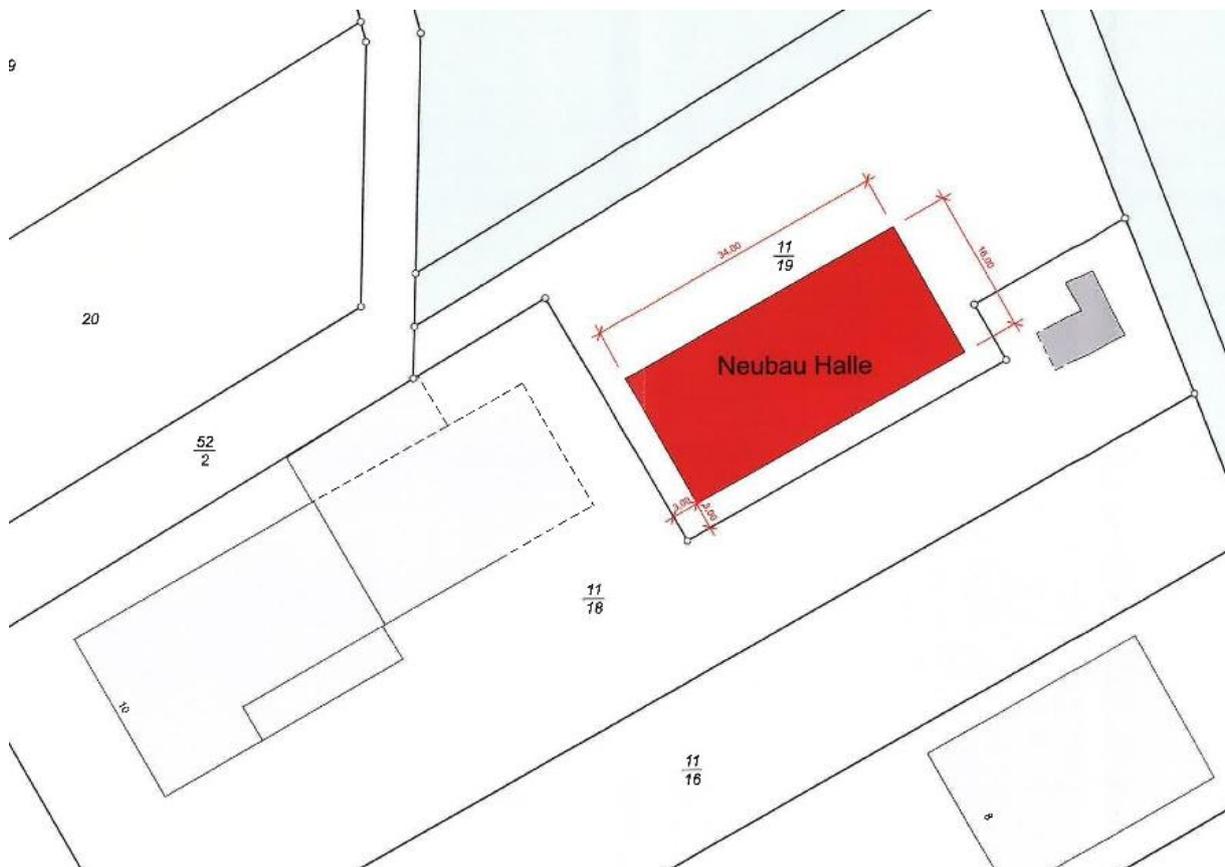


Abb. 7: Genehmigte, aber noch nicht errichtete Halle auf Flurstück 11/19

Im seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplan ist für alle Gebäude eine offene Bauweise festgesetzt. Der nach der offenen Bauweise erforderliche seitliche Grenzabstand ist allerdings in einigen Fällen nicht eingehalten. Es wurden daher abweichende bauordnungsrechtliche Genehmigungen erteilt.

Zur bauleitplanerischen Absicherung der vorhandenen Gebäude wurde eine abweichende Bauweise für Bestands-Gebäude festgesetzt, die den seitlichen Grenzabstand nicht einhalten.

Da Werbeanlagen sehr dominant und auch störend wirken können, wurden Beschränkungen festgesetzt.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Zur ordnungsgemäßen Erschließung wird eine Verbindungsstraße zwischen den Straßen „Eichenhain“ und „Vorm Reutstrauch“ festgesetzt. Diese Straße ist lediglich 6,3 m breit, da eine breitere Fläche wegen der vorhandenen Grundstücksverhältnisse nicht zur Verfügung steht. Innerhalb dieser 6,3 m breiten Straße wurde auch ein Entwässerungsgraben angelegt, siehe Kapitel 4 und 6.2.3.4.

Im Rahmen der Fachplanung ist zu entscheiden, ob in diesem Abschnitt lediglich Einbahnstraßenverkehr zugelassen wird.

Entlang der Kreisstraße K 373 sind grundsätzlich die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gemäß Hessischem Straßengesetz zu beachten, daher auch obwohl dies im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt ist.

Da die Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan in einem Abstand von 15 m zum Parzellenrand der Kreisstraße eingetragen ist, s. folgende Abbildung, wurde diese Tiefe als Bauverbotszone übernommen. Hieran schließt sich die Baubeschränkungszone an. Sie ist 40 m breit, gerechnet ab Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in den textlichen Festsetzungen verwiesen.

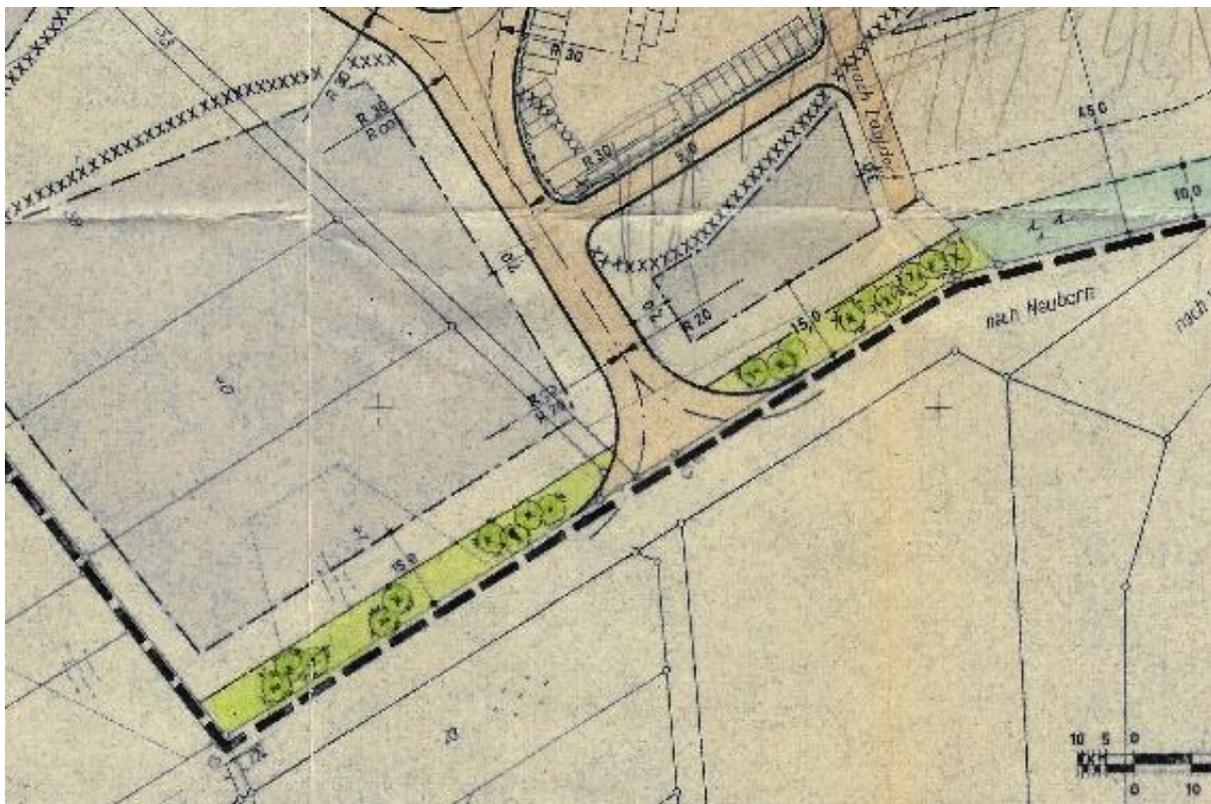


Abb. 8: Auszug aus der Planzeichnung des seit 1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dies gilt allerdings nicht innerhalb der Bauverbotszone.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Diese Anzahl- und Längenbegrenzung ist für diesen Geltungsbereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO nicht anzuwenden.

Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke soll durch die Änderung erhöht werden.

6.2.2 Energie

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Dächer aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Die erforderliche Leistung der Photovoltaikanlage richtet sich nach der Größe der Dachfläche, s. textliche Festsetzungen.

Wenn weitere Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen, darf dies nur unterirdisch vorgenommen werden, da die oberirdische Verlegung die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich einschränkt und das Ortsbild stören kann. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft

Durch die Änderung der Bauleitplanung können keine zusätzlichen Eingriffe in die Wasserwirtschaft entstehen, da der Geltungsbereich nicht vergrößert und Art der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse beibehalten wird.

In den Bebauungsplan wurde aufgenommen:

- Mindestens 20 % des Gewerbegebietes muss unbefestigt bleiben (resultiert aus der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung). Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine 100 %ige Versiegelung zu.
- Flächen, die nicht genutzt werden sollen, müssen unbefestigt bleiben. Sogenannte Schottergärten sind daher nicht zulässig.
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche muss mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.

Die maximal zulässigen Eingriffe des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dadurch reduziert und etwaige noch mögliche Eingriffe in die Wasserwirtschaft verhindert.

6.2.3.2 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Laufdorf ist an das überörtliche ZMW-Fernleitungs- und Verteilsystem angeschlossen und ist gemäß ZMW sichergestellt.

Zusätzliche örtliche Wassergewinnungsanlagen werden nicht mehr genutzt.

Der ZMW hat mit E-Mail vom 11.03.2024 zu einem anderen Bauleitplanverfahren in Laufdorf mitgeteilt:

„Als Teil des ZMW-Gesamtsystems wurden die Bedarfe der Gemeinde Schöffengrund in die Bedarfsermittlung und in der Prognose für die Wasserrechtsanträge der maßgeblichen Wasserwerke Wohratal bei Kirchhain und Stadtallendorf berücksichtigt. Die Prognosebetrachtungen beruhen auf Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Hessen, die bis 2030 von einer deutlichen Einwohnerverringering im Bereich des Regierungspräsidiums Gießen ausging – im Wasserrechtsantrag Stadtallendorf wurde von einem leicht abgeschwächten Trend der Einwohnerentwicklung ausgegangen (bspw. zwischen 2020 bis 2030 von $-0,25\%/a$). Beide v. g. Wasserwerke fördern in das Verbundsystem ein, aus dem auch die Gemeinde Schöffengrund mit Trinkwasser versorgt wird.

Maßnahmen der Wassereinsparungen wurden ebenfalls im Rahmen der Wasserrechtsanträge beschrieben und liegen der Genehmigungsbehörde vor.

Im Rahmen eines teilräumlichen Wasserkonzeptes werden bis zum Ende 2026 mögliche örtliche und ganzheitliche Möglichkeiten der Reduzierung der Trinkwasserverbräuche, wie etwa durch die Substituierung von Trinkwasser durch Brauchwasser, erarbeitet.

Die örtlichen Wasserverteilungsanlagen werden durch die Betriebsstelle-Süd des ZMW gewartet und ggf. erneuert. Erweiterungen der Versorgungsgebiete werden ZMW-intern geplant und hydraulisch ausgelegt, auf der Grundlage der jeweiligen Bedarfszahlen und der maßgeblichen technischen Vorschriften (insbesondere dem DVGW-Regelwerk).“

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden, siehe nächste Abbildung.

Eine Wasserversorgungsleitung, DN 125, wurde von der Straße „Eichenhain“ in Richtung der Straße „Vorm Reutstrauch“ und weiter in Richtung Westen innerhalb der Flurstücke 54/8 und 54/9 verlegt.

Für diese Leitung wurde Leitungsrecht festgesetzt.

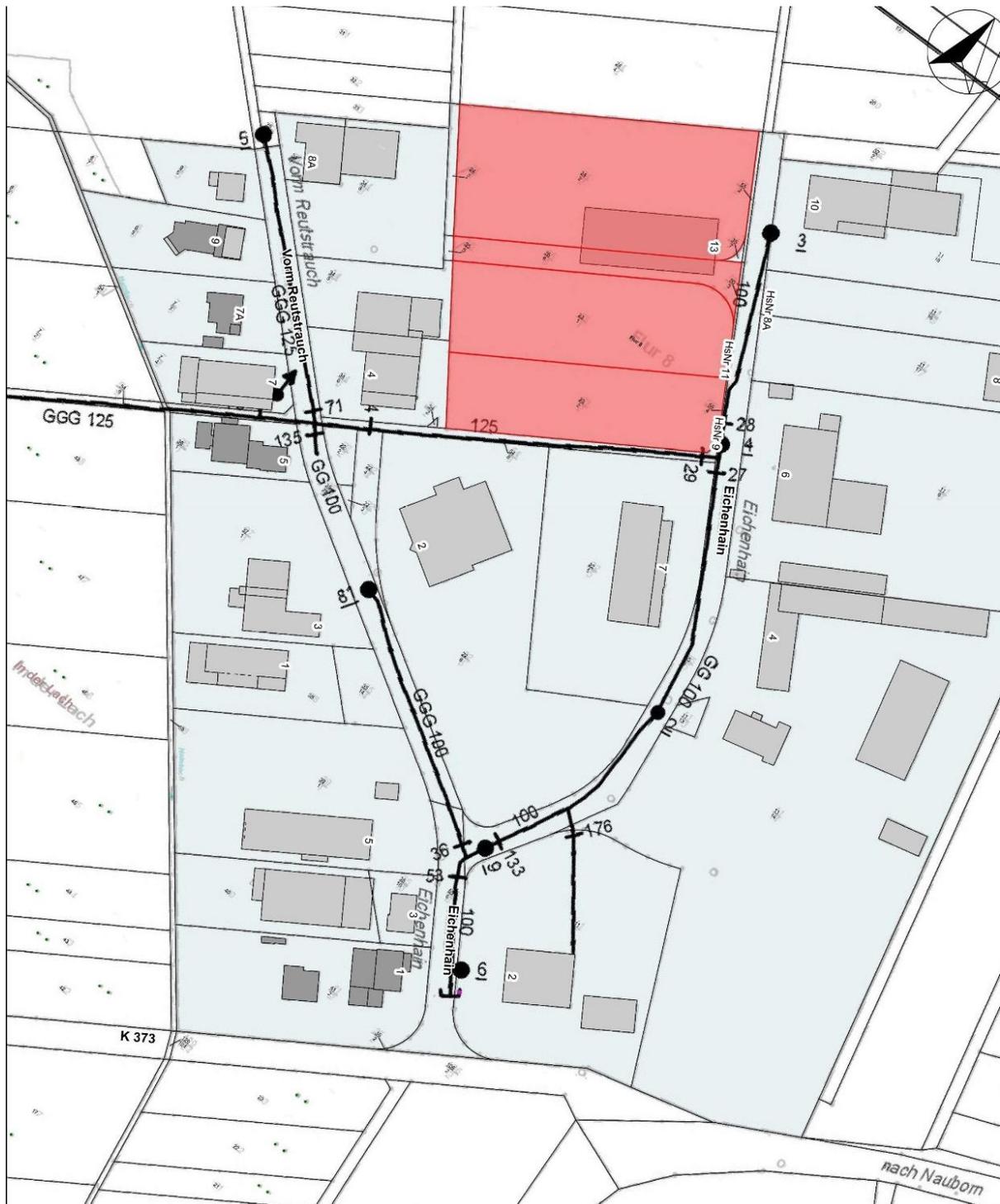


Abb. 9: Bestand der Wasserversorgungsleitungen (Quelle Gemeinde Schöffengrund, Stand: Februar 2022)

Nachrichtlich wird auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz hingewiesen: Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und vor allem zur Einsparung von Trinkwasser ist der Bau von Zisternen festgesetzt. Der Ort der Nutzung, daher im Gebäude

bzw. auf den Freiflächen, ist nicht festgesetzt. Auch gilt die Festsetzung nur für Dächer von Gebäuden, daher nicht für überdachte Lagerplätze, Garagen oder ähnliches.

Wenn das Zisternenwasser innerhalb der Gebäude, daher zum Beispiel für die Toilettenspülung verwendet werden soll, ist unter anderem zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DINs 1988, 1986 und 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über die Planung informiert werden.
- Gemäß Trinkwasserverordnung besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten.

Auf Flurstück 11/13 ist eine Löschwasserzisterne mit 130 m³ vorhanden und aus dem Trinkwasserversorgungsnetz können im schlechtesten Bereich 34 m³/h über 2 Stunden entnommen werden.

Insgesamt können daher im Zeitraum von 2 Stunden 198 m³ durch die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich steht Löschwasser aus dem Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Verdoppelung der durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Löschwassermenge (198 m³) durch Einsatz mehrerer mobiler Löschwassercontainer, die mit Lkw zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist daher sichergestellt.

6.2.3.3 Abwasserableitung sowie Grundwasser

Die öffentlichen Abwasserkanäle, Mischsystem, sind bereits vorhanden.

Auch ist der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die mögliche Abwassermenge nicht.

Sie wird er noch reduziert, da durch Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung mindestens 20 % des Grundstückes unbefestigt bleiben muss. Darüber hinaus wurde der Bau von Zisternen vorgeschrieben.

Es wurde eine textliche Festsetzung zur Drosselung der abfließenden Niederschlagsmengen zur Verhinderung einer Überlastung der Kanalisation aufgenommen.

Die Reduzierung der Niederschlagswassermenge kann auf vielfältige Art und Weise erfolgen. So ist ein Drosselabfluss nach Speicherung in Rückhaltebecken mit oder ohne Versickerung, Reduzierung der befestigten Flächen, Dachbegrünung, Versickerung oder Ähnliches möglich. Für eine etwaige Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich für technische Einrichtungen oder Anlagen eine Erlaubnis zu beantragen.

Zisternen, in denen das Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung gesammelt wird, dürfen nicht berücksichtigt werden, da sie zu Beginn eines Regenereignisses voll sein könnten und daher dann kein Wasser zusätzlich zurückgehalten werden kann. Dies gilt nicht für Zisternen, die beide Funktionen, daher die Speicherung von Brauchwasser und die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser, sicherstellen. Bei diesen Kombinationszisternen wird nur ein Teil des Niederschlagswassers dauerhaft gespeichert. Das Volumen der Zisterne mit Drosselabfluss kann berücksichtigt werden.

Nachrichtlich wird auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Abs Hessisches Wassergesetz hingewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Kreises Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Auch besteht Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wenn durch Erdaufschlüsse unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe und oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird. Dies gilt auch, wenn Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, siehe § 49 Abs. 2 WHG.

Bei vorgesehenen Tiefeneingriffen, zum Beispiel durch geothermische Anlagen, ist dieser Eingriff vorab der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, da eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

6.2.3.4 Gewässer, Entwässerungsgraben und Starkregen

Entlang des südwestlichen Geltungsbereichsrandes verläuft der Hainbach. Zu diesem Gewässer ist gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite zu berücksichtigen. Es gilt ein Abstand von 5 m, da die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Innenbereich gelten.

Zaunanlagen, Befestigungen, Hochbauten usw. sind in diesem Streifen nicht zulässig. Genehmigte bauliche Anlagen haben Bestandsschutz.

Der Gewässerrandstreifen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen worden.

Entlang des nordwestlichen Geltungsbereichsrandes ist bereits innerhalb der 6,3 m breiten Erschließungsstraße ein Entwässerungsgraben, daher ein Wegeseitengraben, realisiert worden, s. folgende Abbildung. Er dient u.a. der Entwässerung der neuen Verbindungsstraße. Im Abschnitt zwischen der Wegeparzelle 46/1 und dem Hainbach verläuft dieser Entwässerungsgraben am südlichen Rand des Flurstückes 5/1, daher direkt angrenzend an den Geltungsbereich, und mündet in den Hainbach. Im Einmündungsbereich liegt dieser Entwässerungsgraben wieder innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Fläche (Flurstück 5/4) ist als Entwässerungsgraben festgesetzt.



Abb. 10: Auszug aus der Fachplanung des Entwässerungsgrabens (Quelle: Ingenieurbüro Zick-Hessler, Wettengel, 2024)

Eine wasserrechtliche Genehmigung war für den Entwässerungsgraben gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich. Die Erlaubnis für die Einleitung des Wassers in den Hainbach wurde eingeholt. Auch wurde die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Starkregen-Hinweiskarte des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde eingesehen. Die Starkregengefährdung liegt im mittleren Bereich, siehe Abbildung 10.

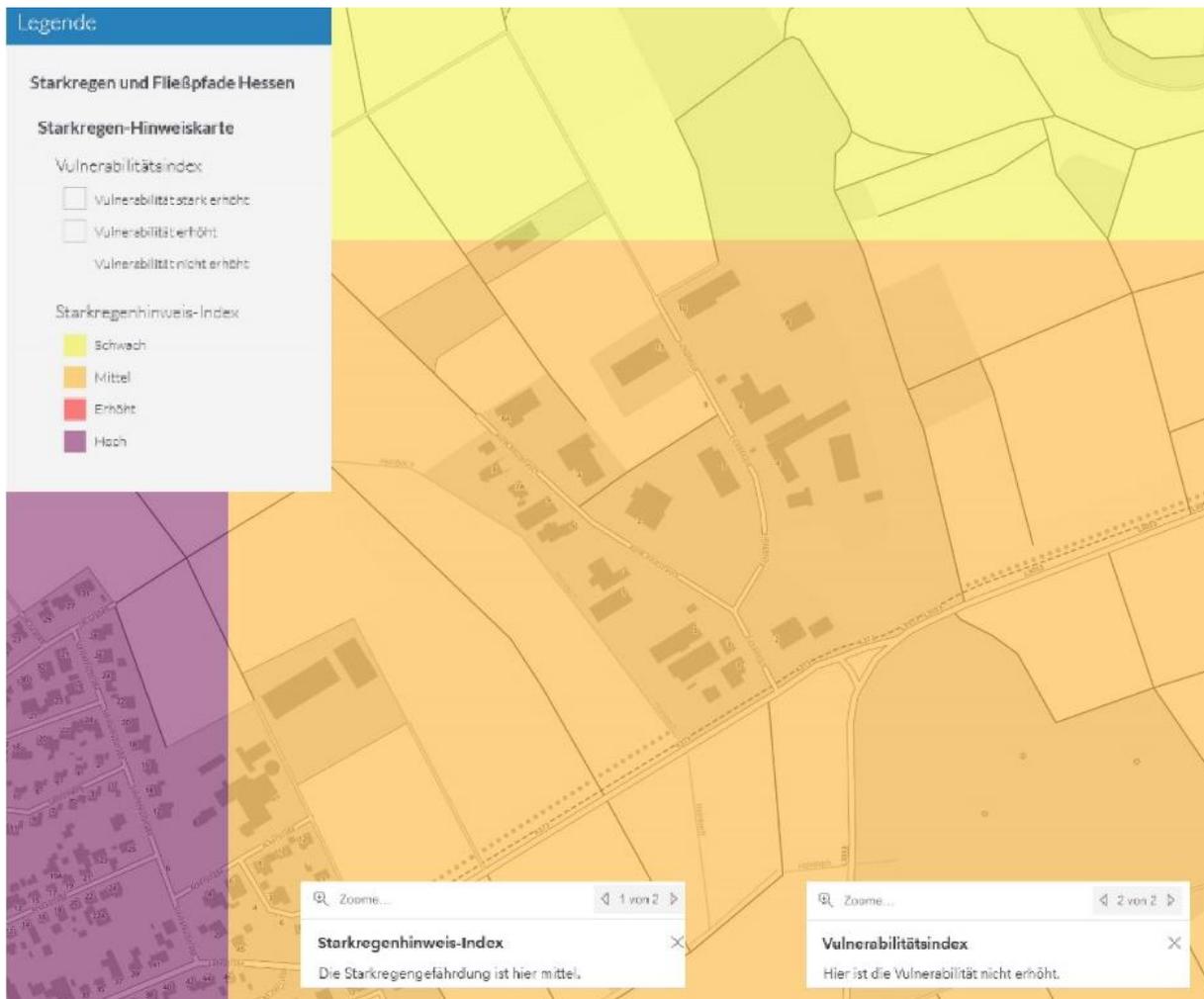


Abbildung 11: Starkregen-Hinweiskarte (Quelle: HLNUG, 2025)

Anhand dieser Hinweiskarte kann eine Fließpfadkarte erzeugt werden, die unter Berücksichtigung der Hangneigung eine Ersteinschätzung der Fließrichtung des abfließenden Niederschlagswassers zulässt, s. Abb. 11.

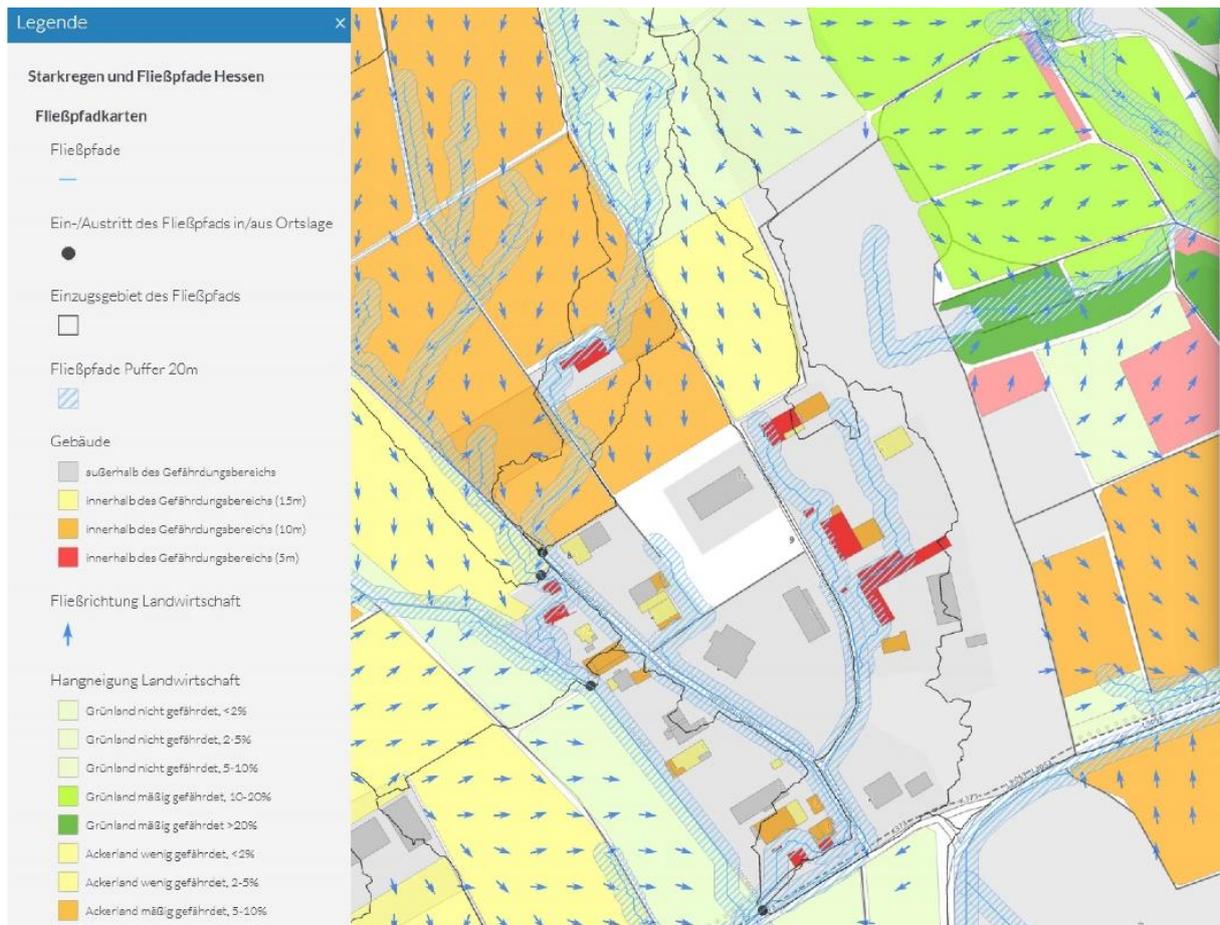


Abb. 12: Fließrichtung des nicht versickerten Niederschlagswassers (Quelle: HLNUG, 2025)

Die Karte zeigt deutlich, dass lediglich aus Richtung Nordwesten das nicht versickerte Niederschlagswasser dem Gewerbegebiet zufließt.

Die Gemeinde hat am nördlichen Rand des Geltungsbereiches von Ost nach West einen Entwässerungsgraben angelegt, der in den Heinbach mündet und das anfallende Niederschlagswasser sicher ableitet. Weitere bauliche Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich zu sein.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Waldflächen wurden festgesetzt. Obwohl die Baugrenzen mit einigen Ausnahmen einen Abstand von 30 m zum Waldrand einhalten, besteht grundsätzlich die Gefahr durch Windwurf/Ausbruch/Waldbrand und ähnlichem. Der Gefahrenbereich, daher die Flächen, bei deren Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erforderlich sind, sind in der Planzeichnung nachrichtlich angegeben.

Darüber hinaus ist das Hessische Waldgesetz zu würdigen, in dem weitere zu beachtende Vorgaben enthalten sind. Offene Feuerstellen sind z.B. nur außerhalb eines 100 Meter-Abstandes zulässig

Es wurde festgesetzt, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden müssen.

Standortfremde Gehölze, zum Beispiel Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden, da das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze ökologisch wertvollere Laubgehölzarten verdrängt. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden. Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere nachrichtliche Übernahmen. In der Begründung wurde hierauf bereits in den vorangegangenen Kapiteln eingegangen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich mit 13,35 ha umfasst Gewerbegrundstücke (9,84 ha) sowie Straßen (8.820 m²), einen Entwässerungsgraben (33 m²) und Waldflächen (2,63 ha).

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl beträgt die maximal zulässige Grundfläche $98.400 \text{ m}^2 \times 0,6 = 59.040 \text{ m}^2$.

§ 13a Abs. 1 BauGB ist jedoch nur dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Grundflächen kleiner als 20.000 m² sind.

Wegen der Überschreitung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung erforderlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“ eintreten.

Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

Ziffer 1.2:

Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Andere Pläne oder Programme werden daher nicht beeinflusst.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/ Entwicklungen. Das Gewerbegebiet ist fast vollständig versiegelt bzw. vollständig anthropogen verändert. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert.

Da erst mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung in 1990 in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen wurde, dass die zulässige Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. um bis zu 50 %, jedoch nur bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8, über-

schritten werden darf, könnten die gewerblichen Bauflächen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ohne Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzflächen zu 100 % befestigt werden.

Durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung muss mindestens 20 % des Grundstückes unbefestigt bleiben.

Zusätzlich wird eine 10-prozentige Bepflanzung des Grundstückes sowie der Bau von Zisterne(n) vorgeschrieben.

Während etwaiger Abbrucharbeiten und des Neubaus, daher nur für einen begrenzten Zeitraum, ist mit normalem Baulärm durch Baufahrzeuge und Bauarbeiten zu rechnen. Bautätigkeiten zur Nachtzeit sind im Allgemeinen nicht vorgesehen. Die gesetzlichen Vorgaben, zum Beispiel § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. § 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Laubgehölze überwiegend zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes treten keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme auf.

Ziffer 1.5:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2.1:

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu keinen negativen Auswirkungen, siehe Ziffer 1.3 und 1.4. Die positiven Auswirkungen betreffen vor allem die maximal zulässige Versiegelung (80 %, ohne Änderung des Bebauungsplanes: 100 %). Die Änderung des Bebauungsplanes soll unbefristet dauern. Die Umkehrbarkeit bzw. Rücknahme der Bebauungsplan-Änderung ist durch ein erneutes Änderungs- bzw. Aufhebungsverfahren möglich. Eine solche Umkehrung wäre jedoch entgegen der Erfordernisse und Ziele der Planung. Auch müsste dann die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 (maximale Versiegelung 80 %) weiterhin beachtet werden.

Ziffer 2.2:

Durch die Bauleitplanung entstehen keine erheblichen und vor allem keine Grenzüberschreitenden kumulativen Umweltauswirkungen.

Ziffer 2.3:

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald.

Die Baugrenzen wurden zur Reduzierung der Waldgefahren in einem Abstand von 30 m zum Wald festgesetzt.

Auch wurden die Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen und Naturgewalten erforderlich sind.

Hiervon betroffen sind einige Gebäude, die innerhalb des Schutzstreifens errichtet wurden bzw. gemäß aktuell vorliegender Baugenehmigung errichtet werden dürfen. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich für die vorhandenen Gebäude grundsätzlich nichts.

Im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft kann darüber hinaus sichergestellt werden, dass keine Gefährdung in Gebäuden, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, besteht.

Dies gilt ohnehin bereits, daher auch ohne Änderung des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich könnte auch zur Beseitigung der Gefahr von umstürzenden Bäumen ein gestufter Waldrandaufbau vorgesehen werden.

Der Geltungsbereich liegt gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Kampfmittelräumdienst, innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.

Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und es wurden bisher keine Bomben angetroffen. Wenn vor Baumaßnahmen, die noch unbebauten Flächen nach Kampfmitteln gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums überprüft werden, bestehen keine besonderen Risiken.

Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bergbauggebiet. Hierauf wird explizit hingewiesen.

Ziffer 2.4:

Bei Beachtung der oben genannten Maßnahmen gibt es offensichtlich keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Ziffer 2.5:

Das Gewerbegebiet hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten. Zusätzliche Eingriffe werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zugelassen.

Ziffer 2.6:

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.

Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Durch diesen Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, für welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter vor.

Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Die in den Sätzen 4 und 5 des § 13a Abs. 1 BauGB genannten Bedingungen sind daher ebenfalls erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich.
Teilweise ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

01.09.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

