PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Romrod, Stadtteil Ober-Breidenbach

Begründung

Bebauungsplan

„Heimersweg“

Satzung

Planstand: 08.09.2026

Projektnummer: 22 - 2675

Projektleitung: Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.7 Verfahrensart und -stand ... 9
2. Städtebauliche Konzeption ... 10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen ... 14
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
6. Wasserrechtliche Festsetzung ... 16
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 16
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 18
7.3 Artenschutzrechtliche Belange und Hinweise ... 18
7.4 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen ... 19
7.5 Schutzgebiete ... 19
7.6 Biotopschutz ... 19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19
8.1 Hochwasserschutz ... 19
8.2 Wasserversorgung ... 20
8.3 Grundwasserschutz ... 20
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 24
8.5 Abwasserbeseitigung ... 25
8.6 Abflussregelung ... 27
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 27
10. Kampfmittel ... 31
11. Immissionsschutz ... 31

12. Denkmalschutz 32

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise 32

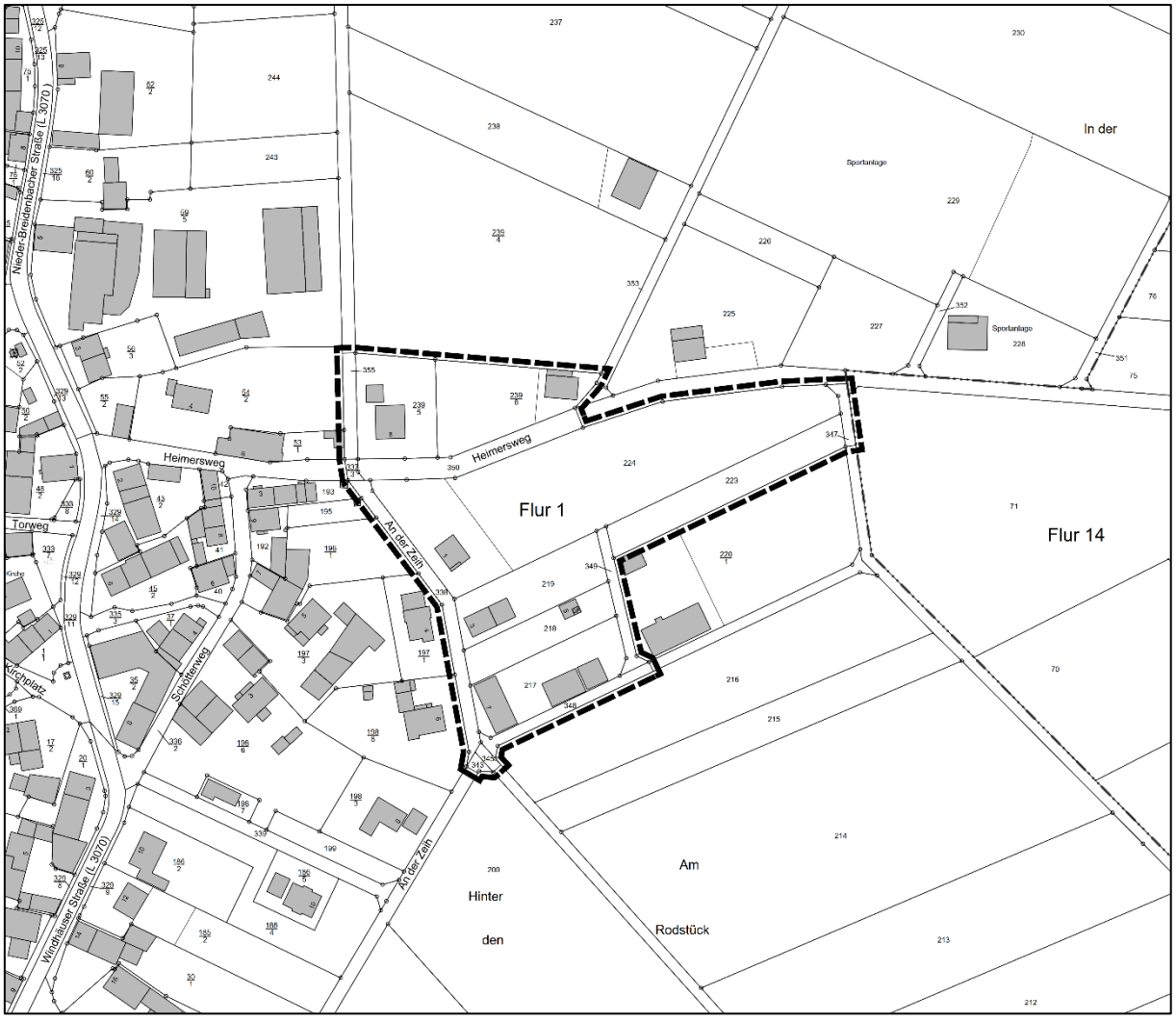
14. Brandschutz 35

15. Bodenordnung 38

16. Flächenbilanz 38

17. Anlagen und Gutachten 39

Abb.1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

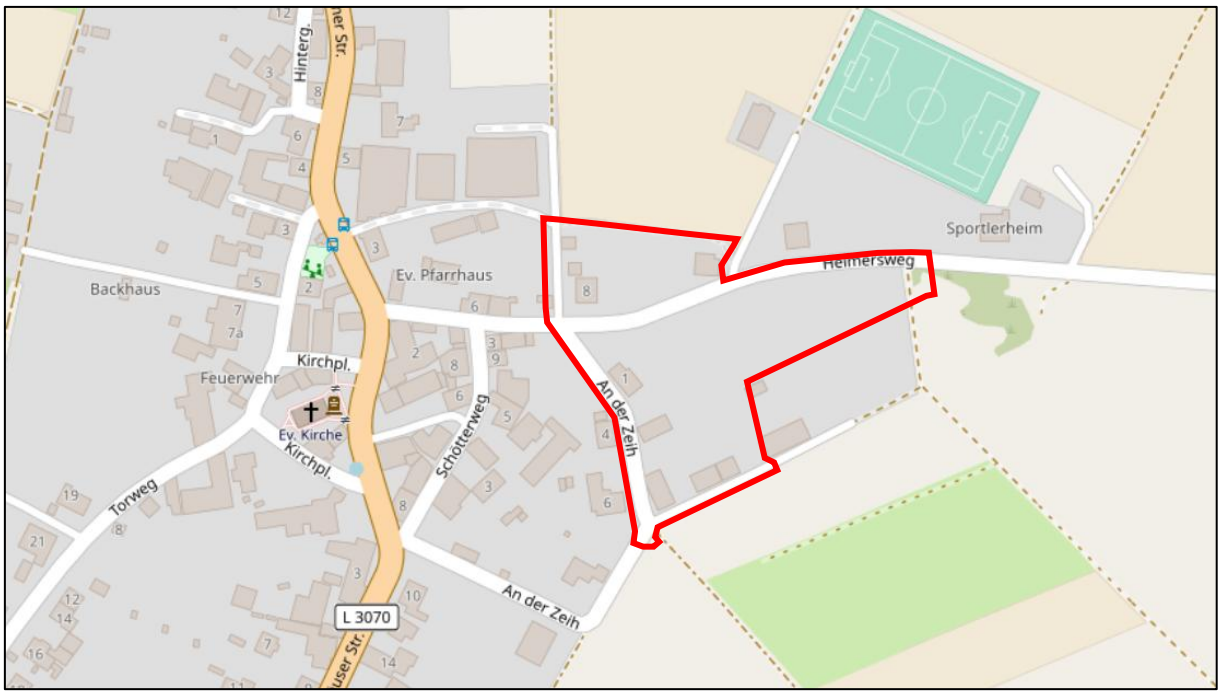
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Romrod hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Heimersweg“ im Stadtteil Ober-Breidenbach beschlossen. Darüber hinaus ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Auch hierfür wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Planungserfordernis ergibt sich aufgrund einer Anfrage eines Eigentümers zur Errichtung einer Reithalle, eines Stalles und zur Nachverdichtung des Bestandes (Wohngebäude, Maschinenhalle, Lagerhalle). Die bisher in diesem Bereich gültige Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB trifft nicht mehr auf die Örtlichkeiten zu, so dass städtebaulicher Handlungsbedarf für die Neuordnung und Entwicklung der Siedlungsfläche und der geplanten Vorhaben besteht. Die Vorhaben liegen teilweise im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), sind aber nicht im Sinne des § 35 BauGB landwirtschaftlich privilegiert, so dass die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes i.S.d. § 5 BauNVO sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“. Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes im Osten des Geltungsbereiches, der durch ein Stallgebäude westlich des Reitplatzes im Dorfgebiet ergänzt werden soll. Für die existente Bebauung am *Heimersweg* und *An der Zeih* werden die bestehenden Gebäude erfasst und Möglichkeiten der Nachverdichtung für Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude geschaffen. Das Plangebiet ist über die bereits ausgebauten Wege und Straßen verkehrlich erschlossen. Die Infrastruktur muss evtl. in Teilbereichen optimiert werden. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, der die Fläche derzeit als gemischte Baufläche Bestand und als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2022), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Flurstücke 217, 218, 219, 223, 224, 239/5, 239/6, 337/3tlw., 338, 343tlw., 345tlw., 347tlw., 348tlw., 349, 350tlw., 355tlw., in der Flur 1 (Gemarkung Ober-Breidenbach).

Das Plangebiet weist im nördlichen und westlichen Bereich Wohnhäuser mit anschließenden Hausgärten auf. Im südlichen Teil befinden sich landwirtschaftliche Gebäude und Hallen. Insbesondere der mittlere Bereich ist durch Bäume und Gehölzstrukturen geprägt. Gehölzstrukturen finden sich auch entlang des nördlichen Geltungsbereiches. Das östliche Plangebiet liegt derzeit als Grünlandfläche vor und wird teilweise als Weidefläche genutzt.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Straße „An der Zeih“, welche im Norden von dem „Heimersweg“ gekreuzt wird, welcher in östlicher Richtung weiter durch das Plangebiet verläuft. An der südlichen Grenze befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg, welcher die dahinterliegenden landwirtschaftlichen Hallen und (Lager-) Flächen erschließt.

Abb. 3: Blick von Osten nach Westen
Standort Reithalle Reitplatz



Abb. 4: Landwirtschaftliche Hallen im Süden



Abb. 5: Blick nach Süden (Straße An der Zeih)



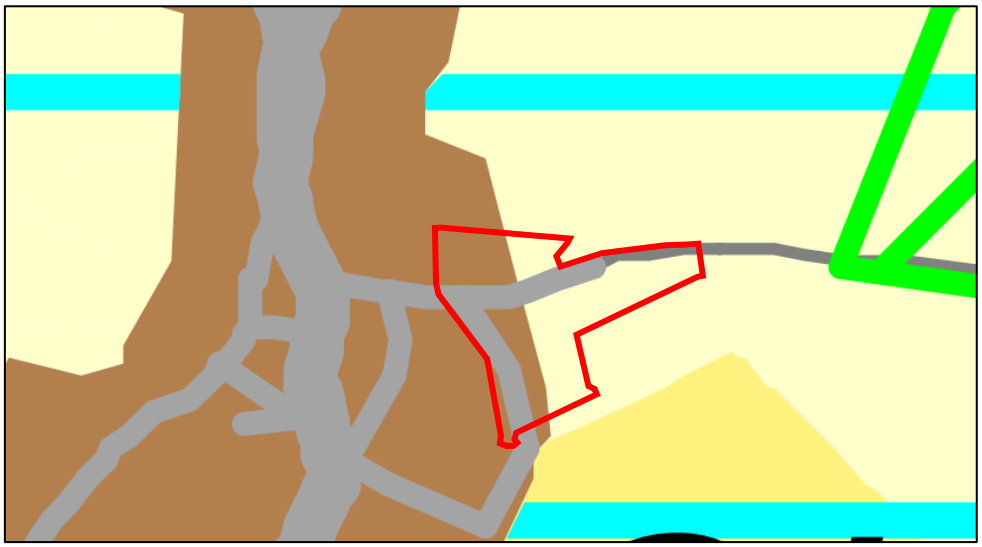
Abb.6: Blick von Osten in den Heimersweg



1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist für den größten Teil des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt. Der westliche Teil wird als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt. Darüber hinaus wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) überlagert.

Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

> ***6.3-2 (G) (K)***
>
> *In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen*

Mit der geplanten Ausweisung eines Dorfgebietes ist prinzipiell eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Die vorliegend betroffene Fläche untergliedert sich zum einen in die Sicherung des Bestandes (Wohnhäuser, Lagerhallen, lw Hallen), dessen Flächen bereits überbaut sind und genutzt werden. Zum anderen wird das südliche und östliche Plangebiet für die Pferdehaltung, Abstellbereich für lw. Geräte, als Haus- und Kleingarten und als Grünland/Weide genutzt. Daher steht das gesamte Plangebiet nicht für die klassische landwirtschaftliche Nutzung (Acker/Intensivgrünland) zur Verfügung, sodass die Agrarstruktur gemäß der tatsächlich vorhandenen Nutzung durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt wird. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich zwar zum Großteil künftig ausgeschlossen, da die Fläche aber bereits landwirtschaftlich genutzt wird und sich die betreffenden Flurstücke überwiegend in der Hand des Antragsstellers befinden (flächenmäßig), kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass keine für die Landwirtschaft existenzbedrohenden Maßnahmen vorbereitet, werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das raumordnerische Ziel 5.2-4 (Z), das besagt, dass eine Siedlungsflächenentwicklung am Rand der Ortslage in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu max. 5 ha ausgewiesen werden darf, wenn für den Ortsteil keine VRG Siedlung Planung festgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für diese Zwecke (Kombination

Reitplatz, Reithalle, Wohnhaus, lw. Gebäude) verfügbar sind. Die vorliegende Ausweisung dient der Bestandsabsicherung der vorhandenen Bebauung und Nutzung sowie der Erweiterung einer Pferdehaltung vor Ort.

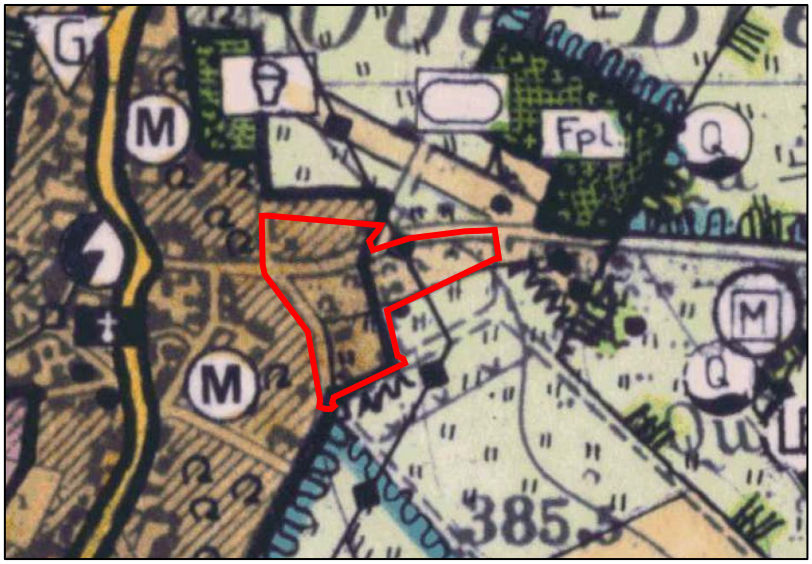
Die Bebauungsplanänderung mit dem Ziel der Ausweisung eines Dorfgebietes sowie einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ ist folglich gemäß §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Romrod von 1997 ist der westliche Teilbereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Das östliche Gebiet wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im kompletten Gebiet werden zudem Standorte von Streuobst im Bestand dargestellt (Angabe der TK 25). Darüber hinaus verläuft im Osten des Gebietes eine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung oberirdisch im Bestand, die jedoch in den Örtlichkeiten nicht mehr vorhanden ist.

Die vorliegende Planung kann folglich nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dieser wird daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

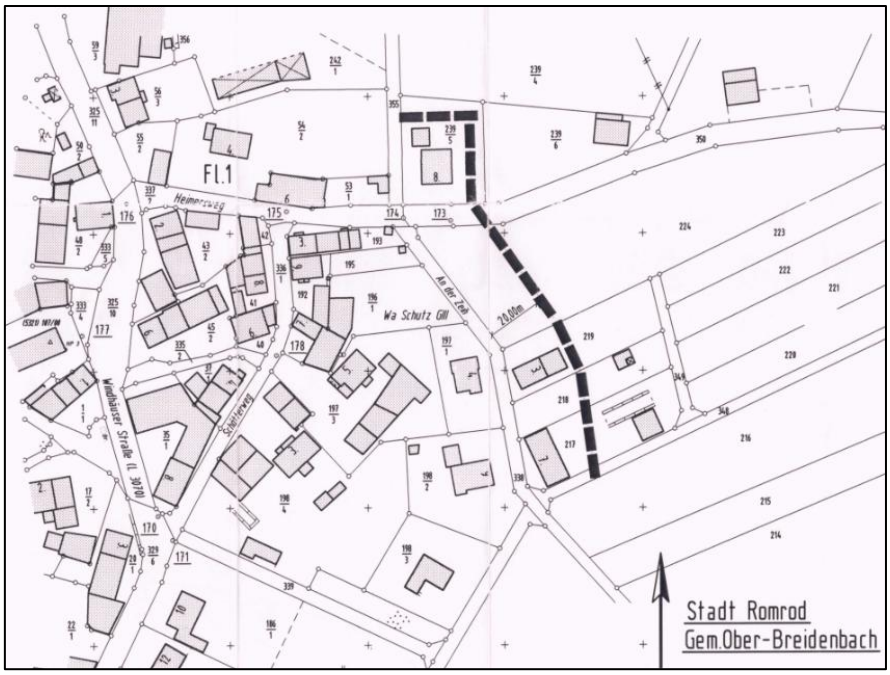
Abb. 8: Auszug aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Romrod (1997)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Der westliche Bereich des Plangebietes ist jedoch Teil der Abrundungssatzung *„Heimersweg / An der Zeih“*. Aus dem Jahr 1995. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Stadtteils wird dabei 20 m östlich der Straße „An der Zeih“ gezogen und verläuft bis nördlich des Heimersweg oberhalb der bestehenden Bebauung (siehe Abb.9). Hinsichtlich der Gestaltung wird darin festgesetzt, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen müssen. Des Weiteren sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Abb. 9: Ausschnitt aus der Abrundungssatzung „Heimersweg / An der Zeih“ (1995)



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.

Bei der vorliegenden Planung geht es zum Teil um die bauplanungsrechtliche Sicherung von Bestandsgebäuden und Anlagen am Heimersweg. Darüber hinaus sollen in der Ortsrandlage Möglichkeiten zur punktuellen Nachverdichtung geschaffen werden und die Errichtung eines Reitplatzes und eines Stallgebäudes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Für den Reitplatz wie auch die Stallungen ist eine räumlich-funktionale Nähe zu den bereits bestehenden Gebäuden essenziell. Aus diesem Grund wird die Alternativstandortbetrachtung auf die Innenbereichspotentiale im Stadtteil Ober-Breidenbach beschränkt.

Innerhalb des Stadtteils Ober-Breidenbach wurden die nachfolgenden 4 Alternativen identifiziert, welche nachfolgend der Reihe nach abgeprüft werden.

Fläche #1 liegt am südwestlichen Ortsrand von Ober-Breidenbach am *Dietrichsweg* (zwischen der Hausnummer 2 und 4) und wird nordöstlich von einem Wohngrundstück und südwestlich von einem landwirtschaftlichen Hof begrenzt. Die Fläche umfasst ca. 2.500 m^2 und wird gegenwärtig als Grünland

genutzt. Die Acker- und Grünlandzahlen befinden sich zwischen 40 und 45 in dem Bereich und liegen somit höher als im vorliegenden Geltungsbereich. Aufgrund der höheren Qualität und dem geringen Flächenumfang wird die Potenzialfläche #1 nicht weiterverfolgt.

Die Fläche #2 liegt im hinterwärtigen Bereich der Wohnlage zwischen *Windhäuser Straße (L 3070)* und dem *Torweg* und umfasst eine Fläche von rd. 5.100 m². Die Fläche grenzt unmittelbar an eine Vielzahl von Wohngrundstücken an, sodass die Ansiedlung einer Reiterhofnutzung ggf. mit erhöhtem Immissionskonfliktpotential einhergeht. Darüber hinaus ist die Acker- und Grünlandzahl mit 40 bis 45 höher als im vorliegenden Plangebiet. Aus diesen Gründen wird die Fläche nicht weiterverfolgt.

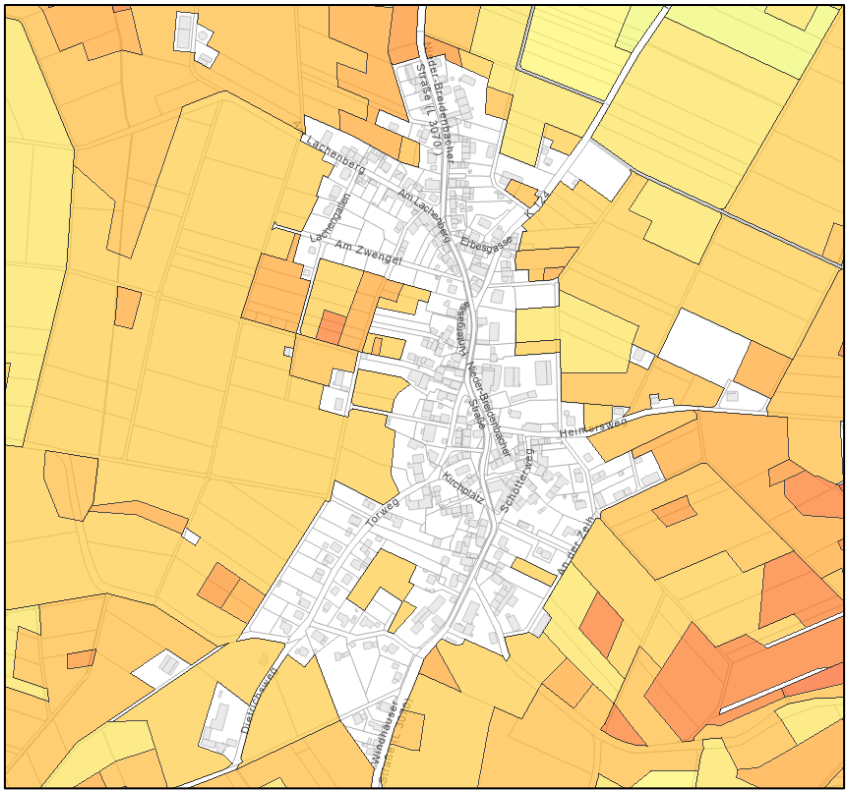
Fläche #3 liegt nördlich des Torweges zwischen den Wohngrundstücken mit den Hausnummern 13 und 19 auf dem Flurstück 151 und umfasst ca. 3.900 m². Die Fläche ist unmittelbar an Wohnbebauung angrenzend und in Richtung Nordosten zur Hofstrukturen und ein wenig abgerückt von dem Kirchplatz des Ortes. Die Fläche ist hinsichtlich der Acker- und Grünlandzahlen zwischen 40 und 45 bewertet, sodass auch hier eine höhere Bodenqualität gegeben ist. Aus diesem Grund wird der Standort #3 nicht weiterverfolgt.

Die letzte Alternativfläche #4 befindet sich östlich der dörflichen Hofstrukturen an der Hauptverkehrsstraße Nieder-Breidenbacher Straße, südöstlich des Dorfgemeinschaftshauses und umfasst ca. 4000 m². Die Fläche ist rückwärtig von einem landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Die Acker- und Grünlandzahl in diesem Bereich liegt zwischen 45 und 50 und ist somit noch höherwertiger als in den sonstigen Alternativen und dem vorliegenden Geltungsbereich. Außerdem wird ein Anteil der Fläche als Hausgärten bzw. Kleingarten beansprucht, sodass auch diese Fläche nicht für eine entsprechende Ansiedlung herangezogen wird.

Abb. 10: Alternativflächen in der Ortslage Ober-Breidenbach



Abb. 11: Acker- und Grünlandzahlen innerhalb der Ortslage Ober-Breidenbach



Folglich wird festgehalten, dass es sich um einen geeigneten Standort für das vorliegende Planziel handelt und dem Anspruch der Innen- vor Außenentwicklung entsprechend Rechnung getragen wurde.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren (§ 3 und § 4 BauGB) mit FNP-Änderung und Umweltprüfung.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	12.07.2022 Bekanntmachung: 27.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	Frist: 30.01.2023 – 03.03.2023 Bekanntmachung: 27.01.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 25.01.2023 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	20.04.2026 - 22.05.2026 Bekanntmachung: 15.04.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß	Anschreiben: 15.04.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

§ 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	08.09.2026

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Romrod.

2. Städtebauliche Konzeption

Ausgehend von der bisherigen Klarstellungssatzung für diesen Bereich soll im Bereich des Flurstückes 224 (private Grünfläche) ein Reitplatz errichtet werden. Ergänzend soll im westlich angrenzenden Dorfgebiet eine Reithalle mit einer Grundfläche von max. 800m² errichtet werden, die durch weitere Funktionsgebäude ergänzt werden soll (z.B. Boxen, Nebenanlagen, Dungstätte, etc.). Auch das Wohnhaus (*An der Zeih Nr. 1*) auf demselben Flurstück soll umgebaut oder aus energetischen Gründen saniert bzw. neu errichtet werden.

Hier lässt der vorliegende Bebauungsplan gegenüber der Klarstellungssatzung eine größere Flexibilität der Nachverdichtung zu. Die Flächen sind bereits durch beide Erschließungsstraßen erschlossen, sollen aber künftig über den *Heimersweg* über zwei Zufahrten angebunden werden. Die vorhandene standortfremde Eingrünung (Koniferen) zum *Heimersweg* soll durch Ausgleichsmaßnahmen sukzessive durch einheimische Laubgehölze und Bäume ersetzt werden, so dass die neuen Nutzungen und Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden können. Im Bereich der Grundstücke nördlich des *Heimersweges* wird der heutige Bestand abgesichert und Erweiterungsmöglichkeiten bzw. ein neuer Bauplatz zur Abrundung der Ortslage geschaffen. Auch diese Fläche ist bereits durch den *Heimersweg* erschlossen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (28.02.2023):

Vorgaben des Artenschutzrechtes sind bei der Umsetzung der Maßnahme zur Umwandlung des Gehölzstreifens mit nicht standortgerechten Nadelgehölzen zu einheimischen Laubgehölzen zu beachten. Im Besonderen ist darauf zu achten. dass bei einer Entnahme von Gehölzen zeitnah, idealerweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt, Laubgehölze nachgesetzt werden. um den Charakter eines Gehölzstreifens grundsätzlich zu erhalten.

Die Gebäude und Nutzungen im Süden des Geltungsbereiches sind teilweise nicht mehr über die Klarstellungssatzung erfasst. Um hier Nachverdichtungsmöglichkeiten bauplanungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Ausweisung der Baufenster erforderlich. Bei der Ausweisung des Dorfgebietes wird auf die einzelnen Grundstückverhältnisse und Nutzungen eingegangen“. Hier finden dann nachfolgend zur Bauleitplanung Grundstückstauschs statt. Die bestehenden lw. Hallen (Hobbylandwirtschaft und privilegierte Landwirtschaft) sind durch die Festsetzungen und Ausweisungen weiter anfahrbar und nutzbar. Der heute Nutzungsmix und der Status Quo der Gebäude können somit bauplanungsrechtlich gesichert werden, die bisherige Klarstellungssatzung erfährt ein weitere „Siedlungsflächenentwicklung“ bzw. Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

Die bestehende Obstwiese im Osten wird zum Erhalt festgesetzt und grünt das Plangebiet ein. Der Übergang der Ortslage in den Außenbereich wird somit landschaftsgerecht gestaltet.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Osten des Romroder Stadtteils Ober-Breidenbach. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straßen *„Heimersweg“* und *„An der Zeih“* und wird wie im Bestand gegeben planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein landwirtschaftlicher Weg welcher die landwirtschaftlichen Gebäude und (Lager-) Flächen erschließt. Somit ist eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben. Über dieses können zudem die umliegenden Kreis- und Landesstraßen sowie die nahe gelegene Bundesstraße B49 und die Autobahn A5 erreicht werden.

Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt liegt an der Nieder-Breidenbacher Straße und ist etwa 150 m westlich des Plangebietes gelegen. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreishandwerkerschaft Lauterbach (27.04.2026)

Im weiteren Verfahren wird angeregt, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes dauerhaft so auszugestalten, dass Baustellenverkehr, Lieferverkehre, landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie Fahrzeuge des Bau-, Ausbau- und Servicehandwerks uneingeschränkt abgewickelt werden können. Dies betrifft insbesondere die Zufahrtsbereiche über den Heimersweg und die Straße „An der Zeih".

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. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen und umgebenden Nutzung, um somit das bestehende Gesamtbild der Fläche weiter zu erhalten.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO. Dies geschieht im Kontext der umgebenden Nutzung, die durch dörflich-landwirtschaftliche Strukturen geprägt ist und in Fortsetzung der bisherigen Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Aufgrund des für ihren Betrieb notwendigen, an dieser Stelle jedoch städtebaulich nicht gewollten Kundenstroms sind Tankstellen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die nach der Planung vorgesehene Nutzung sowie das vorhandene umgebende Wohnen führen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt, dass die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs.2 Nr.7-9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Gebiet nicht zulässig sind. Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sind unzulässig.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ sind folgende bauliche Anlage zulässig:

1. Reitplatz mit einer Grundfläche (GF) von 800m²,
2. Pferdestall und -boxen mit einer Grundfläche (GF) von 200m²,
3. landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude mit einer Grundfläche (GF) von 100m²,
4. Dungstätte,
5. Stellplätze (Pkw, Pferdeanhänger) mit einer Grundfläche (GF) von 40m².

Die Nutzung und Gebäude Reithalle und Pferdestall / -boxen sind als Angebotsplanung mit aufgeführt, sollen aber primär in das Dorfgebiet mit der Nr. 2 platziert werden.

Es ist ein Reitplatz mit einer Grundfläche bis 800 m² sowie Pferdeställe, -boxen bis zu einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig. Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundfläche beider Anlagen kann somit für diese beiden Nutzungen maximal eine Fläche von 1000 m² innerhalb der Grünfläche in Anspruch genommen werden (das entspricht rd. 40% der Grünfläche). Zusätzlich sind landwirtschaftliche Hallen und Nebengebäude sowie Stellplätze zulässig. Diese werden in der Fläche nicht begrenzt. Stellplätze sind jedoch wasserdurchlässig zu befestigen.

Primär soll die Fläche aber als Grünfläche bzw. Freifläche mit Grünflächencharakter entwickelt und genutzt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung gibt der vorliegende Bebauungsplan die Baugrenzendarstellung und somit die überbaubare Fläche, die Grundflächenzahl wie auch die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Festsetzung zur Höhenentwicklung (Gebäudeoberkante) vor.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ und GFZ ist an die Bestandsbauten bzw. die Planung angepasst und orientieren sich an der angrenzenden Bebauung.

Für das **Dorfgebiet** mit der lfd. Nr. **1** wird eine **GRZ = 0,5** festgesetzt. Damit bleibt ein ausreichender Handlungsspielraum für die Entwicklung der Bebauung im Plangebiet unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für das **Dorfgebiet** mit der lfd. Nr. **2** wird eine **GRZ = 0,5** festgesetzt, was der in § 17 BauNVO formulierten Obergrenze (Orientierungswerte) entspricht. Hierdurch wird eine maximale Ausnutzung der Fläche ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Im vorliegenden Plangebiet wird für das **Dorfgebiet** mit der lfd. **Nr. 1** eine **GFZ = 0,7** festgesetzt, um der bestehenden Bebauung sowie dem Charakter des Gebietes gerecht zu werden.

Im **Dorfgebiet MD 2** beträgt die zulässige **GFZ = 0,5.** Damit wird hinsichtlich der Lage am Ortsrand eine verträglich dimensionierte Bebauung vorbereitet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze für das **Dorfgebiet MD 1** ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = II** vorgegeben. Die Festsetzung begründet sich im Bestand in diesem Bereich und lässt eine bedarfsgerechte Entwicklung zu.

Für das **Dorfgebiet** mit der lfd. Nr. **2** wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf **Z = I** festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der umliegenden Bebauung und bereitet eine verträgliche Dimensionierung hinsichtlich der Lage am Ortsrand vor.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist ebenfalls zulässig. Dabei darf jedoch die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante nicht 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 „Heimersweg“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist.

Als unterer Bezugspunkt der Höhenentwicklung gilt das natürliche Gelände. Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Für den Bereich des **Dorfgebietes** mit der lfd. Nr. **1** wird die maximal zulässige **Höhe der Gebäudeoberkante auf 10,00 m** festgesetzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den Bestandgebäuden. Damit wird eine verträgliche Höhenentwicklung angepasst an die Umgebungsbebauung erwirkt. Für den Bereich des **MD2** ist die zulässige **Höhe der Gebäudeoberkante auf 9,50 m** festgesetzt. Dies ist aufgrund der Vorgaben für die Errichtung einer Reithalle zwingend erforderlich.

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.

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. Die Baugrenzen sind in der vorliegenden Planung bewusst großräumig gewählt worden, um eine flexible und an die Vorhaben angepasste Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand zur Erschließungsstraße von 5m einhalten. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreiten und den nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten im Straßenraum sollen bei Garagen und Carports ausreichende Abstände der baulichen Anlagen zum Straßenkörper geschaffen werden, um Stellplätze auf den Grundstücken vorzubereiten.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt daher eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Darüber hinaus wird das **Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung** formuliert. Die Maßnahmenformulierung lautet: Die standortfremden Gehölze und Bäume sind in einem oder abschnittsweise innerhalb von 7 Jahren durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen. Es gilt 1 Strauch je 2 m² und 1 Baum je 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen (siehe Artenliste). Somit kann der Übergang in den Außenbereich landschaftsgerecht gestaltet werden.

Ein weiteres **Entwicklungsziel** beschreibt die Sicherung einer **Streuobstwiese**. Die auf den gekennzeichneten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften. Eine Beweidung und Düngung der Fläche ist unzulässig. Hinsichtlich der Bewirtschaftung wird empfohlen die Fläche als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Mittels dieser Festsetzungen können bestehende schützenswerte Strukturen erhalten und der Übergang in den Außenbereich landschaftsgerecht gestaltet werden.

Weiterführend ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Je 4m² gilt es jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

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.

Bezüglich des ausgewiesenen Baufensters werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an das Umfeld anpassen bzw. harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Dachgestaltung

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 gilt: Für Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach, Walmdach (auch Krüppelwalmdach), Zeltdach und Pultdach zulässig. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden. Zudem sind Flachdächer von bis zu einer Neigung von 7° bei Hauptgebäuden zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von Nebenanlagen können abweichend ausgebildet werden.

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltung von Einfriedungen

Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecken, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung Schwartenbrettzaun, Doppelstabmattenzaun oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Vorgaben für Stützmauern werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Hier richtet sich die Zulässigkeit nach den Vorgaben des Hess. Bauordnung.

Grundstücksfreiflächen

Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten und gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Die Verwendung von Vlies, Folien und Kunstrasen ist nicht zulässig.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

In den Bebauungsplan sind keine wasserrechtlichen Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG) aufgenommen worden. Verwiesen wird auf die Hinweise 3.4 auf der Plankarte des Bebauungsplanes.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltbelange werden im § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenen Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien).

Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über

die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung – unterteilt, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden.

Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a $BauGB_{alt}$ abgeleitet wurden, ergeben sich jetzt aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sowie Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs. 4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs. 4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung – zu bewerten sind.

Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB. Diese erfolgt

nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist – wie bisher – Bestandteil der weiteren Planbegründung.

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 kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Der Umweltbericht wird jetzt zum Vorentwurf Teil der Begründung und wird mit öffentlich ausgelegt.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgte bisher durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein weiterer Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Entwurf, wenn das Plankonzept bestätigt wird und sich verfestigt, erfolgt eine differenzierte Bilanzierung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange und Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden alle, wie bisher, zum Erhalt festgesetzt. Hier findet kein direkter Eingriff statt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

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

7.4 Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (Schroer et al. 2019, Jin et al. 2015).

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

7.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in bzw. an einem Schutzgebiet. Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Schwalm.

7.6 Biotopschutz

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen vorhanden. Östlich des Plangebietes liegt das Biotop „Streuobst östlich Ober-Breidenbach“.

8. 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:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich ein bis drei neue Wohngebäude sowie die Gebäude für die Reitnutzung. Das Plangebiet ist aber bereits an die Wasserversorgung angeschlossen. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung geht die Stadt Romrod davon aus, dass die Trink- und Löschwasserversorgung durch die vorhandenen Leitungen im Straßenraum „An der Zeih“ und „Heimersweg“ gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden.

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung, dass Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege bei Neuanlage beispielsweise mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes, liegt jedoch innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG Romrod-Strebendorf. Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Lage im Schutzgebiet

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Romrod-Strebendorf, Tiefbrunnen Strebendorf für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Romrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Insbesondere möchten wir im Wesentlichen auf die folgenden Verbote nach § 4 der Schutzgebietsverordnung vom 07. September 2010 hinweisen:

- Nr. 6 das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes
- Nr. 13 die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden
- Nr. 14 das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen, wenn das Entstehen von Sickersäften und dessen Eindringen in das Grundwasser zu besorgen ist.
- Nr. 18 das Betreiben von unterirdischen Anlagen zum Sammeln, Befördern, Lagern und Abfüllen von organischen Düngern und Silagesickersäften mit Ausnahme von solchen Anlagen, bei welchen der bestmögliche Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften erreicht wird.
- Nr. 21 sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb eines Werksgeländes
- Nr. 26 Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist
- Nr. 28 Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen

Die vollständigen Texte können der Wasserschutzgebietsverordnung entnommen werden.

Sofern z.B. durch die Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung oder Bauplanung Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen berührt werden, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen. zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund - und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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. Die Vorgaben wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt. gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen. Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1. Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei. Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen. dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[1]:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

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

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

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.

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

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.

Hinweise zur Starkregenereignisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung und vorhandenen Topografie geht die Stadt Romrod zunächst davon aus, dass auf dem Gelände keine Überflutungen oder Erosionsschäden durch Starkregenereignisse auftreten, da die vorliegende Bauleitplanung vom Grundsatz her sich gegenüber dem vorhandenen Bestand bzw. der örtliche Klarstellungssatzung nicht wesentlich unterscheidet und bisher keine Probleme vor Ort aufgetreten sind. Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsbereiche sind aufgrund der Höhenlage des Plangebietes nicht betroffen. Auf dem Gelände selbst ist fast überwiegend eine wasserdurchlässige Befestigung im Bebauungsplan festgesetzt bzw. in den Örtlichkeiten vorhanden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer und keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen:

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Straßen *Heimersweg* und *An der Zeih.*

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die im Bereich der Straßen *Heimersweg* und An der Zeih befindlichen Abwasserleitungen sollen genutzt werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Abwasser

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Antrifttal—Bernsburg zuzuführen.

Jauche-Gülle-Silage-Festmist

Vorsorglich möchten wir bereits in diesem Planungszustand darauf hinweisen, dass nach den maßgeblichen wasserrechtlichen Vorgaben der Betreiber der Anlage in eigener Verantwortung sicherzustellen hat, dass die Anlage den wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik gerecht wird.

Gemäß § 62 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersäften so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird. Die Anlagen müssen daher mindestens entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden. Zu diesen Stoffen gehören auch Wirtschaftsdünger (Mist, Jauche, Gülle, Silagesickersaft).

Nach § 48 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Lagerung von Stoffen generell untersagt, wenn eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Zu diesen Stoffen gehören auch Wirtschaftsdünger. Die Lagerung von Wirtschaftsdünger ist daher unzulässig, sofern keine ausreichenden Vorsorgemaßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.

Der Betreiber hat mit dem Errichten und dem Instandsetzen einer Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlage (JGS-Anlage) einen Fachbetrieb nach § 62 AwSV zu beauftragen, sofern er nicht selbst die Anforderungen an einen Fachbetrieb erfüllt. Dies gilt nicht für Anlagen zum Lagern von Silagesickersaft mit einem Volumen von bis zu 25 Kubikmetern, sonstige JGS-Anlagen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 500 Kubikmetern oder für Anlagen zum Lagern von Festmist oder Siliergut mit einem Volumen von bis zu 1.000 Kubikmetern.

Der vom Antragsteller ausgewählte Fachbetrieb ist der zuständigen Behörde vor Baubeginn zu benennen und das entsprechende Fachbetriebszertifikat vorzulegen.

Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen) müssen den Anforderungen an die Planung, die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb gemäß Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) entsprechen. Für Anlagen, die am 1. August 2017 bereits errichtet sind

(bestehende Anlagen), gelten konkretisierend die unter Punkt 7 der Anlage 7 zur Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) gemachten Ausführungen.

Der Betreiber hat regelmäßig die Anlagen auf ordnungsgemäßen Betrieb und die Dichtheit sowie die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen zu überwachen (Anlage 7 Punkt 6.2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)). Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Bei Schadensfällen oder Betriebsstörungen ist die Anlage außer Betrieb zu nehmen und zu entleeren sowie die zuständige Behörde zu informieren.

Soll eine Anlage zum Lagern von Silagesickersaft mit einem Volumen von mehr als 25 Kubikmetern, eine sonstige JGS-Anlage mit einem Gesamtvolumen von mehr als 500 Kubikmetern oder eine Anlage zum Lagern von Festmist oder Silage mit einem Volumen von mehr als 1.000 Kubikmetern errichtet, stillgelegt oder wesentlich geändert werden, hat der Betreiber dies der zuständigen Behörde mindestens sechs Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Satz 1 gilt nicht für das Errichten von Anlagen, die einer Zulassung im Einzelfall nach anderen Rechtsverschriften bedürfen oder diese erlangt haben, sofern durch die Zulassung auch die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung sichergestellt wird. Betreiber haben vorbeschriebene anzeigepflichtige Anlagen einschließlich der Rohrleitungen vor Inbetriebnahme und auf Anforderung der zuständigen Behörde durch einen Sachverständigen auf ihre Dichtheit und Funktionsfähigkeit prüfen zu lassen. (Anlage 7 Punkt 6.4 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)). Der Sachverständige ist vor Beginn der Arbeiten durch den Antragsteller zu beteiligen. Der vom Antragsteller ausgewählte Sachverständige ist der zuständigen Behörde unaufgefordert zu benennen. Der Abnahmebericht nach Anlage 7 Punkt 6 AwSV ist der zuständigen Behörde unaufgefordert vorzulegen. Betreiber haben Erdbecken alle fünf Jahre, in Wasserschutzgebieten alle 30 Monate, durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Es dürfen für die Anlagen nur Bauprodukte, Bauarten oder Bausätze verwendet werden, für die die bauaufsichtlichen Verwendbarkeitsnachweise unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Anforderungen vorliegen.

Die Anforderungen an JGS-Anlagen entsprechend dem Arbeitsblatt A 792 der DWA Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. sind einzuhalten (Technische Regel wassergefährdender Stoffe TRwS 792).

Bei einer Aufstellung von Tieren über einen längeren Zeitraum, ist der Stallbereich mit einem flüssigkeitsdichten Boden sowie einem Ablauf zu einer Jauchegrube zu versehen und geeignete Lagerkapazitäten für den anfallenden Mist und Jauche nachzuweisen.

Maschinenhalle

Ebenfalls vorsorglich möchten wir darauf hinweisen. dass Abstellflächen für motorisierte Fahrzeuge bzw. Maschinen (z. B. Traktoren, Geräte mit Hydraulikanlagen, o. ä.) unterliegen dem Besorgnisgrundsatz gemäß § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den hierzu ergangenen konkretisierenden Vorschriften. Danach hat der Betreiber in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass nachteilige Beeinträchtigungen von Boden und Gewässern (hierzu zählt auch das Grundwasser) durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen werden. Erforderlichenfalls ist die diesbezügliche Abstellfläche mit einem wasserundurchlässigen Boden auszurüsten.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die im Bestand vorhandenen Leitungen sind hinsichtlich der Leistungsfähigkeit ausreichend dimensioniert, um ein Mehraufkommen an Abwasser ableiten zu können.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder eine Brauchwassernutzung im Gebäude, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind

im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich weder vorgesehen noch notwendig.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Romrod nicht bekannt.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem „Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS-AG) des Landes Hessen vor.

Regierungspräsidium Gießen (20.05.2026) Dez. 41.4

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Die Daten werden von den Kommunen, den unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert.

Für den vorliegenden Planungsraum liegt derzeit kein Eintrag vor.

Hinweise:

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41. 4, zur Prüfung anzuzeigen.

2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.

3. Kommunen sind dazu verpichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus 5 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (29.04.2026)

dem Verband liegen keine Hinweise aus der Altflächendatei DATUS online des HLNUG über das Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten im Plangebiet vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bebauungsplanänderung bereitet einen zusätzlichen Eingriff in den Boden vor.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

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

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

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (15.02.2023):

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Diese Forderung gilt insbesondere für das Anlegen des geplantes Reitplatzes mit einer Gesamtgröße von ca. 800 m³.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen (01.03.2023):

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt. Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen (20.05.2026) Dez. 41.4

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und unvermeidbare Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen. Ergänzend ist nach § 7 BBodSchG Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Hinsichtlich der Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz gibt es von meiner Seite nachfolgenden Ergänzungsbedarf:

> In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche wird die Beauftragung bzw. Bereitstellung einer bodenkundlichen Baubegleitunq (BBB) als wirkungsvollstes Instrument zur Wahrung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dringend empfohlen und sollte mindestens nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und über geeignete Verträge oder bindende Vereinbarungen oder städtebauliche Verträge o. ä. mit den Bauherren festgehalten werden. Die BBB erstellt ein Bodenschutzkonzept entsprechend der DIN 19639 und garantiert dessen Umsetzung.

> Darüber hinaus ist es für die Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes sinnvoll, die im Umweltbericht (Seiten 12 / 13) vorgeschlagenen eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie die Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz ebenfalls entweder durch verbindliche Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu garantieren oder ggf. zusätzlich mit aufzuführen.

> Eine Ausarbeitung zur bodenbezoqenen Kompensation sollte nachträglich noch einmal überdacht werden. Hierzu kann es hilfreich sein, den gesamten Großraum der Stadt Romrod in die Überlegungen mit einzubeziehen und dabei evtl. auf die nachfolgenden, hier nur bei- spielhaft aufgeführten, Vorschläge zu hin zu prüfen:

- Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilentsiegelung) mit Rekultivierung/Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich)

- Erosionsschutz (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgefährdeten oder bereits -geschädigten Böden)

- Maßnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen (Blühstreifen, Ackenrwildkrautfluren, Lerchenfenster etc.)

- Extensivierungsmaßnahmen

- Herstellung von Stadtklimaflächen/Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung)

Die Belange des Bodens sind in der Bauleitplanung abwägungsrelevant und im Umweltbericht nachvollziehbar darzustellen. Hierzu gehört insbesondere die schutzgutbezogene Herleitung von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen sowie der bodenfunktionale Ausgleich (vgl. HMUKLV, Handbuch Bodenschutz in der Bauleitplanung, 2020).

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u.a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen / Ertragspotenzial bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis (29.04.2026)

Der vorsorgende Bodenschutz wurde bereits berücksichtigt. Dennoch empfiehlt es sich bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Geruch. Farbe. Konsistenz) zu achten und bei deren zutage treten die Aufsichtsbehörde zu verständigen.

Für evtl. geplanten Baumaßnahmen (z.B. Umbau oder Sanierung) weisen wir auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Stand, 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen hin. Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Für die Abfallbehälteraufstellung und die Abfallbehälterentleerung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

10. Kampfmittel

Der Stadt Romrod liegen hierzu nachfolgende Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (21.02.2023):

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (11.05.2026)

über die in ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächen- absuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

11. 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes (es sind keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe) und den geplanten Nutzungen (Dorfgebiet) ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu rechnen, zumal auch das unmittelbare Umwelt zum Plangebiet als Dorfgebiet zu bewerten ist.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement (03.03.2023):

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Kreishandwerkerschaft Lauterbach (27.04.2026)

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Nutzung als Dorfgebiet mit Reithalle, Stallungen, Lager- und landwirtschaftlichen Nebennutzungen wird empfohlen, den Immissionsschutz so auszugestalten, dass spätere Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzung und den im Dorfgebiet zulässigen wirtschaftlichen Aktivitäten vermieden werden.

Darüber hinaus wird angeregt, die dorfgebietstypische Möglichkeit nicht störender handwerksnaher Nutzungen auch künftig planerisch nicht unnötig einzuschränken, um die Funktionsfähigkeit ländlicher Versorgungs- und Wirtschaftsstrukturen zu erhalten.

12. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise

Stellplatzsatzung

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Romrod in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

14. Sonstige technische Infrastruktur

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

goetel GmbH (17.04.2026)

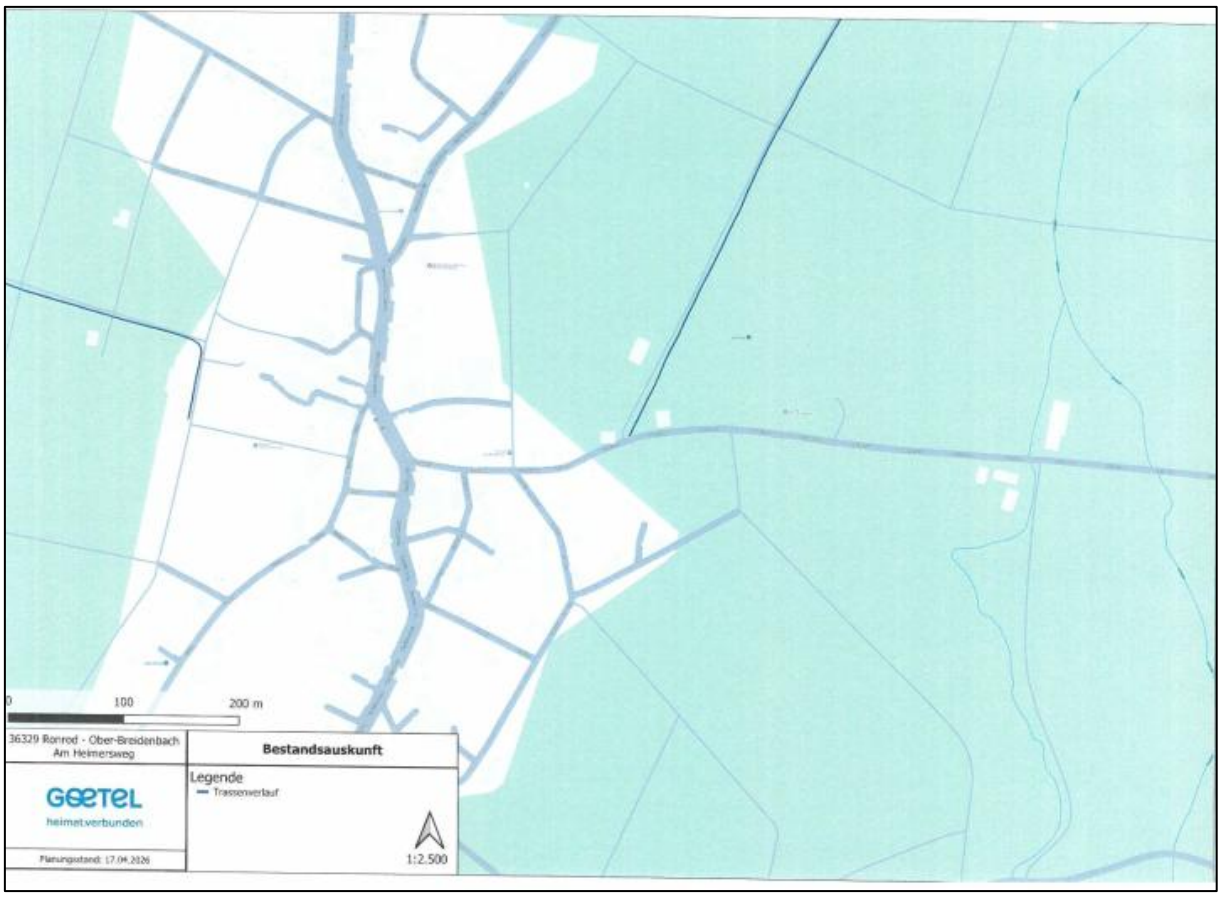
Den angefragten Trassenverlaufsplan finden sie im Anhang.

Im Bereich der geplanten Bauarbeiten befinden sich Glasfaserleitungen, die besonders empfindlich gegenüber mechanischen Einwirkungen sind. Zur Vermeidung von Beschädigungen sind geeignete Maßnahmen zur Leitungssicherung zwingend einzuhalten. Vor Beginn sämtlicher Arbeiten ist die genaue Lage der Glasfasertrassen durch geeignete Erkundungsmaßnahmen, wie z. B. Ortung oder Handschachtung, festzustellen. Maschinelle Arbeiten im unmittelbaren Bereich der Leitungen dürfen erst nach eindeutiger Freilegung und Sicherung erfolgen.

Freigelegte Glasfaserleitungen sind vor Beschädigungen zu schützen und gegen Lageveränderungen zu sichern. Eine Untergrabung darf nur erfolgen, wenn geeignete Sicherungsmaßnahmen (z, B. Abstützungen oder Aufhängungen) getroffen wurden. Punktuelle Belastungen sowie das Ablegen von Baumaterialien oder das Befahren im Bereich der Leitungen sind unzulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe ist mit besonderer Sorgfalt vorzugehen. Erschütterungen, Druckbelastungen sowie Zugbeanspruchungen der Leitungen sind zu vermeiden. Sollte eine Beschädigung eintreten oder vermutet werden. ist die zuständige Stelle unverzüglich zu informieren und die Arbeiten sind umgehend einzustellen.

Die Einhaltung dieser Vorgaben ist Voraussetzung für einen sicheren Bauablauf sowie den störungsfreien Betrieb der Glasfaserinfrastruktur.



ovag Netz GmbH (23.04.2026)

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, bitten wir um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung©ovag.de. Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweilige Kommune weiterzugeben. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein. dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Absicherung Bepflanzung:

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen.

Sollten Tiefbauarbeiten (2.8. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir Gemeinde Romrod, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Wir bitten die Stadt Romrod bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld Tel. (0 66 31) 971 - 0 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Romrod dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt Romrod vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

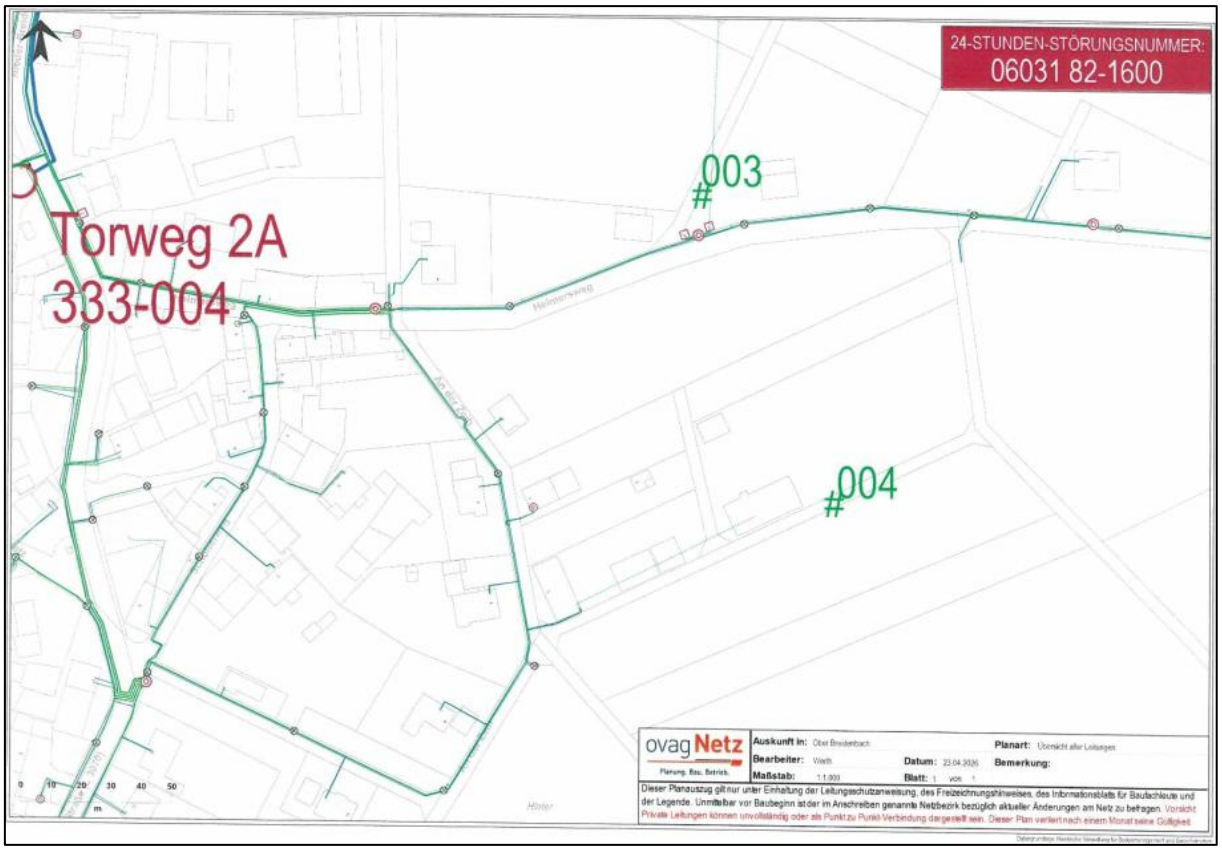
Versorgungssituation z.B. Wohngebiet:

Bei unserer Stellungnahme gehen wir von einer üblichen Bezugs- bzw. Einspeiseleistung aus. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - 06031 /82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de - in Verbindung.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden. benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten frühzeitig um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, da wir mindestens einen Vorlauf von 3 Monaten (mindestens 9 Monate wenn eine Transformatorenstation benötigt wird) benötigen, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.



15. Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz (01.03.2023):

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

MD (GFZ 0,7) = 48m³/h (800 ltr./ min.)

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese

Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichenen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen den vorliegenden Planentwurf, wenn folgende Punkte beachtet. berücksichtigt und eingehalten werden:

1. Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen. damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.
   Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig. auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen. freizuhalten.

(HBO §§3, 14)

- Da der „Heimersweg“ als auch die Straße „An der Zeih“ Stichstraßen sind, ist hier besonders die Breiten der Fahrbahnen als auch die Wendemöglichkeiten zu beachten.
- In verschiedenen Bereichen liegen Gebäude / Gebäudeteile weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Es ist hier besonders die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten (hier besonders Zu- und Durchfahrten / Zu- und Durchfahrten / Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge / Bewegungsflächen).

2. Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018. in Kraft seit 07. August 2018 (mit den Änderungen vom 03.06.2020), ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere verweisen wir auf die §§

§ 2 Begriffe
§ 3 Allgemeine Anforderungen
§ 4 Das Grundstück und seine Bebauung
§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
§ 6 Abstandsflächen und Abstände
§ 14 Brandschutz

3. Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Dorfgebiet (MD).
    - der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.7 (MD 1)
    - der max. zulässigen Z = II Vollgeschossen (MD 1)
    - der angegebenen Geschosstlächenzahl (GFZ) von 0,6 (MD 2)
    - der max. zulässigen Z = I Vollgeschossen (MD 2)

   Beträgt dieser bei kleiner Gefahr (Überwiegende Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen)
   (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung 48m³lh = 800 l/min (96m³ für zwei Stunden).
   Diese Löschwassem1enge (800 l x 120 min = 96000 l (96m³)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Punkt 15 Brandschutz in der Begründung zum Bebauungsplan ist im Bezug Löschwasser zu beachten

- Alternativ kann eine Gefährdungsbeurteilung für die Gebäude (Plangebiet) erstellt werden, bei der der Bedarf an Löschwasser festgelegt wird.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar Einspeisedruck an der Feuerlöschkreiselpumpe (ca. 2,5 bar am Hydranten) nicht unterschreiten.
Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230. Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.
Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahmen zur Ausführung kommen. so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

4. Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen.
   Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen.
   Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.
5. Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschieben, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

6. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018 (mit den Änderungen vom 03.06.2020), wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 – Brandschutz verwiesen.
   - In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

   Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

Allgemeiner Hinweis:

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht. weitergehende gesetzliche Vorschriften, ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden.

16. Bodenordnung

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

17. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**14.838 m²**
Dorfgebiet MD1	7.375 m²
Dorfgebiet MD2	2.094 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Reitplatz“	2.505 m²
Straßenverkehrsflächen	1.342 m²
Feldwege	827 m²
Fläche für Natur und Landschaft Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“	265 m²
Fläche für Natur und Landschaft Entwicklungsziel „Streuobstwiese“	429 m²

Geltungsbereich des Ausgleichs (Plankarte 2)	**5.018 m²**
Fläche für Natur und Landschaft Entwicklungsziel: Extensivgrünland	5.018 m²

18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht – Planungsbüro Fischer (07/2026)

Planstand: 08.09.2026

Projektnummer: 22 - 2675

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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