

Gemeinde Buseck, Ortsteil Alten-Buseck

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.25 „Am Großen Busecker Weg“

Entwurf

Planstand: 15.09.2025

Projektnummer: 21-2594

Projektleitung: Wolf / Will

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	3
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	12
1.8 Änderungen zum Entwurf	13
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
5.2 Eingriff-/ Ausgleichsplanung	16
5.3 Artenschutz	16
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1 Hochwasserschutz.....	18
7.2 Wasserversorgung.....	18
7.3 Grundwasserschutz	20
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	21
7.5 Abwasserbeseitigung.....	21
7.6 Abflussregelung	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9. Kampfmittel.....	25
10. Immissionsschutz	26
11. Denkmalschutz	26
12. Bodenordnung.....	27
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise gemäß § 5 Abs. 4 BauGB	28
14. Anlagen und Gutachten	29

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck hat am 25.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.25 „Am Großen Busecker Weg“ in Alten-Buseck beschlossen.

Das vorliegende Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand Alten-Busecks, östlich des Mühlweges. Zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Deckung des aktuellen und perspektivischen Bedarfs an Betreuungsplätzen in Alten-Buseck. Ergänzend wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Diese Wohnbebauung ist städtebaulich sinnvoll in das Ortsgefüge eingebunden und trägt zur beidseitigen Bebauung des Mühlweges sowie der Vervollständigung der bestehenden Siedlungsstruktur am Ortsrand bei. Sie unterstützt die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde, bleibt jedoch gegenüber der Kita-Nutzung untergeordnet. Darüber hinaus werden im südlichen und südwestlichen Teilbereich vorhandene Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung und ökologische Qualität des Gebietes zu sichern.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen, weshalb das Verfahren im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Ortsrand von Alten-Buseck, nördlich der L3128 und östlich des Mühlweges und ist Übersichts-

karte 1 zu entnehmen. Er umfasst folgende Flurstücke: 133/15 tlw., 147/4 tlw., 148 tlw. und 174/31 tlw. in der Flur 9, in der Gemarkung Alten-Buseck.

Unmittelbar nördlich an das vorliegende Plangebiet grenzen Kleingärten an. Weiter nördlich folgt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Östlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach der Bebauung durch eine Hofstruktur südlich der Straße L 3128 schließen sich weiter landwirtschaftliche Flächen an. Westlich grenzt die Hofburg Alten-Busecks an das Plangebiet an. Das Gebäude (siehe Abb. 9) ist inklusive des Nebengebäudes und der Hofmauern als Kulturdenkmal geschützt.

Das Plangebiet selbst wird teilweise als Grünland und zur Lagerung von Heu/Stroh sowie einzelnen landwirtschaftlichen Maschinen in einem Unterstand genutzt. Es wird zudem als Standort zur Pferdehaltung genutzt. Im Plangebiet selbst und östlich anschließend sind Einzelbäume zu verorten. Zudem wird das Plangebiet westlich und südlich angrenzend der Straßen durch Gehölzstrukturen geprägt.

Abb. 3: Nordwesten des Plangebietes



Abb. 4: Weg im Norden des Plangebietes



Abb. 5: Kreuzung Mühlweg und Hofburgstraße



Abb. 6: Einmündung nördlicher Weg im Plangebiet



Abb. 7: Gehölzstruktur entlang Mühlweg



Abb. 8: Plangebiet, Blickrichtung Nordost



Abb. 9: Hofburg



Abb. 10: Süden des Plangebietes

L 3128, Blickrichtung Osten



Abb. 11: Einmündung in den Mühlweg

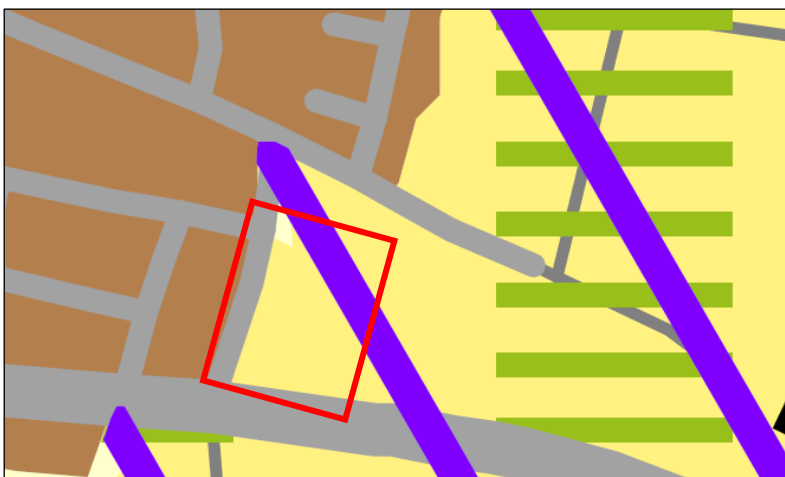


(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 10/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet ein **Vorranggebiet für die Landwirtschaft** (6.3-1) dar.

Abb. 12a: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte in Alten-Buseck, um den bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken. Ergänzend werden zwei Wohnbaugrundstücke in die Planung aufgenommen, die zur städtebaulichen Abrundung des Ortsrands beitragen.

Da der Kommune im Innenbereich von Alten-Buseck keine geeigneten Flächen für den Kita-Standort zur Verfügung stehen, schafft die vorliegende Bauleitplanung die rechtliche Grundlage für dessen Realisierung. Fokus der Standortwahl und Alternativenprüfung ist die geplante Kindertagesstätte. Die beiden Baugrundstücke dienen untergeordnet der beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße und dem Lückenschluss. Zudem sind diese eine Grundlage zum Erwerb der Plangebietsfläche.

Das vorliegende Plangebiet zeichnet sich durch seine direkt angrenzende Lage an einer Haupteerschließungsstraße aus, so dass der Standort sehr gut angefahren werden kann. Durch die Lage am Ortseingang wird der zusätzliche Verkehrsfluss, der durch die Kita verursacht wird, moderat verteilt und belastet keine weiteren Gebiete im Ortsteil. Zudem ist der nördlich angrenzende Bereich durch die Nutzung als Kleingartenanlage vorbelastet. Südlich der Landstraße befindet sich eine Hofstruktur, die baulich bereits weiter in Richtung Osten in die Landschaft ragt als das vorliegende Plangebiet, beziehungsweise die Bebauung, die hierdurch vorbereitet wird. Durch diese vorgegebenen Siedlungsstrukturen (Kleingärten, die nördlich angrenzende Wohnbebauung und die Hofstruktur südlich der Landesstraße) fügt sich das Plangebiet in diesen Ortsrand an dieser Stelle ein, ohne solitär in die Landschaft zu ragen.

Es besteht der Bedarf zum Neubau einer Kindertagesstätte. Im Innenbereich des Ortsteiles stehen keine Alternativflächen mit ausreichender Flächengröße zur Verfügung. Es wird an dieser Stelle ergänzend auf Kapitel 1.6 verwiesen, wo eine detaillierte Alternativenprüfung hinsichtlich Alternativflächen im Innenbereich sowie ergänzender Flächen am Ortsrand durchgeführt wird. Da jedoch im Innenbereich / Vorranggebiet Siedlung Bestand keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird zur Umsetzung der benötigten Kindertagesstätte eine kleinflächige Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand notwendig.

Abb. 12b: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Ortsteil Alten Buseck wird im Norden durch Vorranggebiet für Forstwirtschaft und bestehenden Wald begrenzt. Nahezu der gesamte restliche Ortsteil wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 durch Vorranggebiete für Landwirtschaft eingerahmt, welche unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzen. Lediglich im Süden werden kleinflächig Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich des Vorbehaltsgebietes im Süden des Ortsteiles (blau markiert), südlich der Straße Am Boxacker, würde eine Bebauung jedoch singulär und fingerförmig in die freie Landwirtschaft hineinragen. Ergänzend besteht hier keine Verkaufsbereitschaft, sodass derzeit kein Zugriff auf die Fläche besteht. Diese theoretische Alternativfläche entfällt daher. Dahingegen wird am vorliegenden Standort (rot markiert) eine beidseitige Bebauung des vorhandenen und ausgebauten Mühlweges und damit ein Lückenschluss im Siedlungsgefüge angestrebt. Nördlich des vorliegenden Plangebietes ragt bereits im Bestand (Bereich Beuerner Pfad) Wohnbebauung nach Osten, sodass der bestehende Siedlungsrand vorliegend vervollständigt wird.

Ergänzend werden drei Vorranggebiete Siedlung Planung für Alten Buseck dargestellt, die im Rahmen der Alternativenprüfung betrachtet werden. Die Vorranggebiete im Nordwesten und Nordosten sind nach aktuellem Stand aufgrund der Hydraulik nicht erschließbar und entfallen demnach als Alternativflächen. Das Vorranggebiet Siedlung Planung im Osten ist im Bestand bereits durch ein Wohngebiet baulich umgesetzt und steht demnach nicht mehr zur Verfügung.

Zudem wurden die Wohnbauflächen Planung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Alternativendiskussion betrachten. Für Alten-Buseck werden sechs Wohnbauflächen Planung dargestellt. W1 bis W3 entfallen dabei auf die im Regionalplan als Vorranggebiete Siedlung Planung gekennzeichneten Flächen. Die vorigen Ausführungen gelten entsprechend. Die Flächen W4 bis W6 liegen am südlichen Ortsrand. Die Fläche W4 ist als Standort für die geplante Kindertagesstätte eher ungünstig einzustufen. Es besteht keine unmittelbare Anbindung an eine Erschließungsstraße, was insbesondere im Rahmen des Hol- und Bringverkehrs zu verkehrlichen Konflikten führen kann. Eine reibungslose Erreichbarkeit der Einrichtung ist unter diesen Voraussetzungen nicht gewährleistet. Die Fläche W5 wird im Rahmen der Alternativenprüfung in Kapitel 1.6 mit betrachtet. Im Fazit eignet sich diese vorliegend nicht als Kita-Standort. Die Fläche W6 entspricht dem hier bereits (blau markiert) thematisierten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Fazit ist diese Fläche nicht verfügbar und entfällt daher.

Hinsichtlich der Bedeutung für die Landwirtschaft ist für das vorliegende Plangebiet anzuführen, dass für das Plangebiet im Boden Viewer Hessen eine Acker-/Grünlandzahl von überwiegend 35-40, kleinflächig von 45-50 angegeben wird. Die bodenfunktionale Gesamtbewertung wird mit 2-geirng angegeben. Derzeit wird das Plangebiet durch Pferdehaltung inklusive Mistlagerung und Unterstand für Maschinen genutzt. Ergänzend ist auf die Kleinflächigkeit des Plangebietes hinzuweisen. Auf die Fläche für den Gemeinbedarf und die Wohnbaufläche fallen zusammen lediglich rd. 0,6 ha.

In der Ortsrandlage wird für das Plangebiet überlagernd ein **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion** (6.1.3-1) dargestellt. Diese Darstellung erfolgt flächig über den gesamten Ortsrand.

6.1.3-1 (G) (K) Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Derzeit befinden sich auf der Fläche Grünland, Gehölzstrukturen entlang der Straßen und Einzelbäume. In der vorliegenden Planung werden diese straßenbegleitenden Gehölzstrukturen überwiegend zum Erhalt festgesetzt und demnach abgesichert. Durch die Planung werden bisherige Freiflächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Der überwiegende Anteil des Plangebietes wird durch die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte eingenommen. Durch die festgesetzte GRZ=0,4 (inkl. GRZ II= 0,6) in Verbindung mit der Gestaltung von 100% der Grundstücksfreiflächen als Garten- oder Grünflächen wird zur Erhaltung der Freiräume und Pflanzungen im Kontext des Eingriffes beigetragen und das Maß der Versiegelung abschließend begrenzt. Im Bebauungsplan werden zudem Anpflanzungen von Bäumen und Erhalt von vorhandenen Gehölzen zur Eingrünung festgesetzt. Textlich wird ergänzend für die Klimafunktion festgesetzt, dass Stellplätze und Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen, Flachdächer zu begrünen und Grundstücksfreiflächen als natürliche Grünflächen zu gestalten sind. Es wird davon ausgegangen, sodass weiterhin eine Luftzirkulation und Belüftung des Ortsteiles möglich bleibt.

Zudem wird überlagernd ein **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** (6.1.2-1) dargestellt.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktion Vorrang vor anderen Raumansprüchen (...).

Im Regionalplan erfolgt die Darstellung des Regionalen Grünzuges großräumig und flächenhaft. Die Flächeninanspruchnahme begründet sich grundlegend in der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den bedarfsbedingten Neubau der Kindertagesstätte im Ortsteil Alten-Buseck. Im Innenbereich stehen keine Alternativflächen in benötigter Flächengröße zur Verfügung. Aufgrund dessen ergibt sich die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme am Ortsrand. Vorliegend wird durch die Inanspruchnahme der Fläche der östliche Ortsrand insgesamt vervollständigt. Insbesondere nördlich des Plangebietes ist eine weiter nach Osten ragende Siedlungsstruktur bereits Bestand (Bereich Beuerner Pfad). Der vorliegende räumliche Geltungsbereich überschreitet diesen Ortsrand (nördlich: entwickelt durch Bebauungsplan „Beuerner Pfad“ aus 1992) nicht, sondern trägt zur Vervollständigung bei. Zudem werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung getroffen. Hier sind beispielsweise Dachbegrünungen, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aber auch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß zu benennen.

In der Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessen, Stand Entwurf 2025, wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Durch die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, anstelle des bisherigen Vorranggebietes für Landwirtschaft (RMP 2010), würde der vorliegenden Bauleitplanung künftig kein Ziel der Raumordnung mehr entgegenstehen. Zudem werden die überlagernden Signaturen des Vorranggebietes Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion zurückgenommen.

Abb. 12c: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen, Fortschreibung 2025



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der Straße *Mühlweg* wird zudem eine Gashochdruckleitung (max. PN 16) dargestellt.

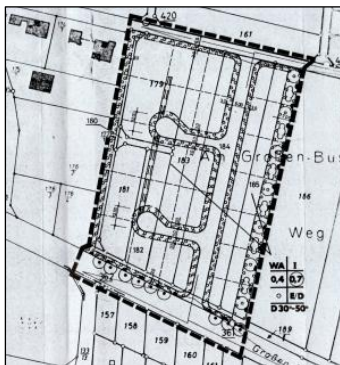
Diese Darstellung steht der vorliegenden Planung zunächst entgegen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Abb. 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Abb. 14: Nahegelegener Bebauungsplan „Beuerner Pfad“ aus 1992



festgesetzt: Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine GRZ=0,4 und GFZ=0,7 sowie Z=II festgesetzt.

Insgesamt wird somit zu einer verträglichen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges beigetragen, wobei sich die künftige Bebauung in den umgebenden städtebaulichen Bestand einfügt.

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 dies, 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.

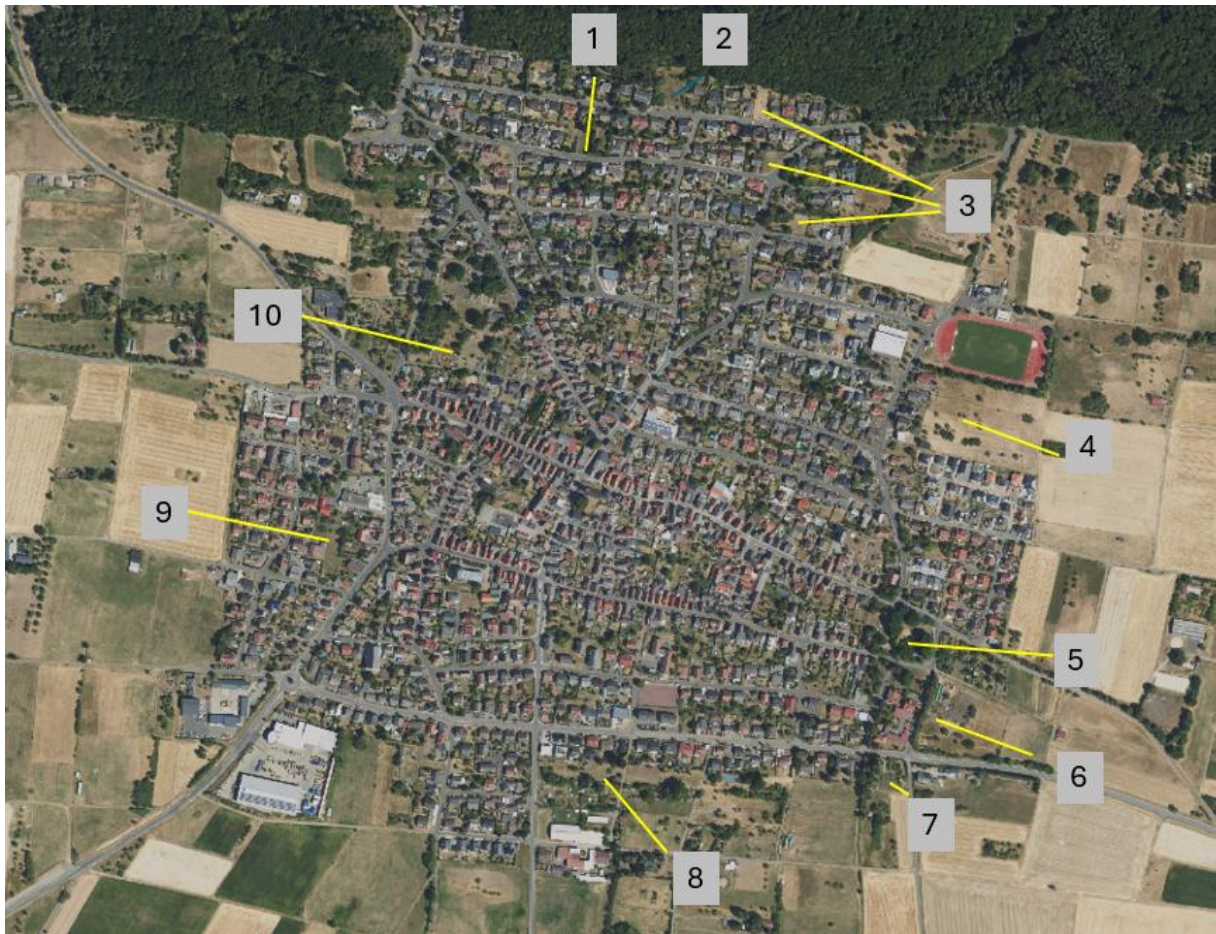
Alternativflächendiskussion

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung einer Fläche für den Neubau einer Kindertagesstätte in Alten-Buseck, um den bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken. Ergänzend werden zwei Wohnbaugrundstücke in die Planung aufgenommen, die dem Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden. Diese Maßnahme dient als Voraussetzung für den Erwerb des Kita-Grundstücks und trägt gleichzeitig zur städtebaulichen Abrundung des Ortsrands bei. Als Tauschflächen für die beiden neu zu schaffenden Wohnbaugrundstücke sind keine Baulücken im Innenbereich im kommunalen Besitz. Die zusätzlich neu ausgewiesenen Wohnbauflächen tragen zur Vervollständigung des Siedlungsrandes bei und ermöglichen eine beidseitige Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße.

Der Fokus der Alternativenprüfung ist auf den Kita Standort ausgelegt. Mit der Kita geht ein gewisser Flächenbedarf für das Gebäude, Parkplätze zum Holen und Bringen der Kinder, sowie der Freiflächen einher, welche ein typisches Wohnbaugrundstück überschreitet. Die Wohnbaugrundstücke dienen nachgeordnet als städtebaulich sinnvolle Ergänzung dessen und tragen zudem dem anhaltenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken Rechnung. Die Interessentenliste für Baugrundstücke in der gesamten Gemeinde Buseck fasst aktuell 151 Interessierte.

Es wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen, hier wurden bereits Alternativflächen am Ortsrand Alten Busecks geprüft, die den Vorranggebieten Siedlung Planung des Regionalplanes Mittelhessen entsprechen.

Abb. 16: Übersicht Alternativflächen



Quelle: Natureg Viewer, bearbeitet (09/2025)

Zu 1., 2. und 3.: Diese Flächen umfassen jeweils einzelne Baulücken in Wohngebieten, die aufgrund der zu geringen Flächengröße nicht als Alternativstandorte für die Kita in Frage kommen. Zudem sind die einzelnen Baulücken in privatem Besitz.

Zu 4.: Standort Riegelweg; Dieser Standort wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Fläche wird durch Wohnbebauung umgeben, liegt jedoch an keiner Erschließungsstraße. Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortsrand wäre bei diesem Standort für die Kita mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Ort zum Bringen und Abholen der Kinder zu rechnen. Im Natureg-Viewer ist für diesen Bereich ein geschütztes Biotop angegeben. Durch diese Biotopstrukturen, der nicht vorhandenen Erschließung, der problematischen Nähe zum Sportplatz (ggf. Immissionsschutzkonflikt für Wohnen) und der Lage im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung, wird von diesem Standort abgesehen.

Zu 5.: Diese Fläche ist ein Spielplatz und entfällt daher als Alternativstandort.

Zu 6.: Vorliegender Geltungsbereich, Standort: Mühlweg; Dieser Standort ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der direkten Verortung am Ortseingang an einer ausgebauten Erschließungsstraße bietet sich die Fläche sehr gut als Standort für die Kita an. Hierdurch wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in rückwärtige Teile des Ortes vermieden. Zudem bietet dieser Standort ausreichend Fläche zur Unterbringung der Kita, der Parkgelegenheiten beim Bringen und Anholen der Kinder und eine Ergänzung für eine zusätzliche Wohnbebauung.

Zu 7.: Am Rinnerborn; Dieser potenzielle Standort für die Kita wird im Regionalplan ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt. Zudem befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand auf dieser Fläche, so dass mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist. Aufgrund der Größe der Fläche könnte nur die Kita geplant werden, wobei das Grundstück in seiner Größe sehr knapp bemessen ist. Weitere Baugrundstücke sind nicht möglich. Die Erschließung der Kita könnte nur über den *Mühlweg* erfolgen, Parkplätze und Ausfahrten zur Straße *Am Rinneborn* sind aufgrund der Ortseingangssituation nicht möglich. Zudem wird die Fläche im Bestand gärtnerisch genutzt.

Zu 8.: Die Fläche ist in zahlreiche kleinere Parzellen zu unterteilen, die gegenwärtig als Kleingarten genutzt und bewirtschaftet werden. Demnach stellt der Bereich keine geeignete Alternative als Baugrundstück für die geplante Kita dar.

Zu 9.: Die Baulücke liegt rückwärtig in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet. Zudem ist sie in privatem Besitz, sodass derzeit kein Flächenzugriff besteht. Aufgrund der Lage ist die Fläche bezüglich der verkehrlichen Erschließung eher als ungeeignet zu bewerten. Zudem ist nur ein Grundstück von Westen her über den Köhlerweg erschlossen. Die restlichen Flächen in diesem Bereich sind die Grundstücksfreiflächen der östlich von der Gießener Straße aus bestehender Wohnbebauung.

Zu 10: Die Fläche wurde von der Verwaltung bereits für eine Bebauung geprüft. Hier ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt, jedoch ist die bauliche Umsetzung aufgrund der Hydraulik nicht realisierbar. Derzeit kann das Gebiet infrastrukturell nicht erschlossen werden und entfällt daher als Alternative.

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 4 „Rinnerborn / Friedenstraße / In den Gräben / Wiesenstraße“ - 1. Änderung wurde zwischenzeitlich eingestellt. Der Planungsprozess wird nicht weitergeführt, sodass der Bereich als Alternativfläche entfällt.

Da der Kommune im Innenbereich von Alten-Buseck keine geeigneten Grundstücke oder Flächen sowohl für die Kita als auch als Tauschflächen für die beiden Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stehen, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die rechtliche Grundlage für den Kita-Standort geschaffen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.02.2021 Bekanntmachung: 20.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	25.05.2022 – 01.07.2022 Bekanntmachung: 20.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 20.05.2022 Frist 01.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß	29.09.2025 – 31.10.2025

§ 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung: 19.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 25.09.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	_____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Busecker Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Buseck.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden im Bebauungsplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme externer Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs
- Aufnahme externer Ausgleichsflächen für den Artenschutz
- Abstimmung mit HessenMobil zur Radwegeplanung südlich angrenzend an das Plangebiet und kleinflächige Anpassung des Geltungsbereiches in diesem Bereich

2. Städtebauliche Konzeption

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Die Ziele gelten analog für die Flächennutzungsplanänderung. Somit werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte im Ortsteil Alten-Buseck geschaffen. Dies wird erforderlich, den Bedarf an notwendigen Kinderbetreuungsplätzen aktuell und künftig erfüllen zu können. Ergänzend hierzu wird im nördlichen Teilbereich kleinflächig ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) für zwei Wohnbauplätze ausgewiesen und der Ortsrand vervollständigt. Derzeit wird die Fläche für die Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wie beispielsweise Stroh, und zur Pferdehaltung genutzt.

Das Plangebiet liegt direkt an der Erschließungsstraße *Mühlweg*. Hiervon ausgehend werden die geplanten Wohnbaugrundstücke erschlossen. Die zum Erhalt festgesetzte Bepflanzung entlang des Mühlweges wird im Anschluss an die Wohnbebauung unterbrochen, sodass hier die Zufahrt zur Fläche der Kindertagesstätte ermöglicht wird. Die innere Erschließung hinsichtlich des Hol- und Bringverkehrs wird innerhalb der Kita-Fläche angeordnet, sodass keine weitere öffentliche Erschließungsstraße notwendig wird. Die nördliche Wegeparzelle zwischen geplanter Wohnbebauung und bestehenden Kleingärten wird planungsrechtlich im derzeitigen Ausbaustand als Feldweg, grasig befestigt gesichert.

Ausgehend der L 3128 im Süden des Plangebietes ist gemäß § 23 des Hessischen Straßengesetzes eine Bauverbotszone von 20 Metern, ausgehend des äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und eine Baubeschränkungszone von anschließend weiteren 20 Metern, einzuhalten. Diese sind in der Plankarte entsprechend dargestellt. Die Baugrenze orientiert sich hier an der Begrenzung der Bauverbotszone.

Um eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des Siedlungskörpers innerhalb des Plangebietes herbeizuführen, orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsfestsetzungen am baulichen Bestand der direkten Umgebung, sowie den zugrundeliegenden Bebauungsplänen.

Im Südwesten des Plangebietes werden entlang der Straßenverläufe im Bebauungsplan die bestehenden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes ist die Gestaltung von 100% der Grundstücksfreiflächen als Garten oder Grünfläche festgesetzt.

Je Hauptgebäude, im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte, sind auf 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Diese Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei und basiert auf einem Antrag, den die Gemeindevertretung der Gemeinde Buseck in ihrer Sitzung am 02.07.2020 beschlossen hat. Demnach wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend in Bebauungspläne und Kaufverträge von Grundstücken aufgenommen. Für die Kindertagesstätte und im Allgemeinen Wohngebiet werden zudem Retentionszisternen festgesetzt, sodass Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen ist. Folglich kann zur Senkung des Trinkwasserverbrauchs und bei starken Niederschlagsereignissen zur Retention innerhalb der Grundstücke beigetragen werden.

Die Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung, Gestaltung von Einfriedungen und der Grundstücksfreiflächen im Bebauungsplan greifen Merkmale der Umgebungsbebauung auf, sodass sich die künftigen Gebäude in diese einfügen. Hierbei wird insbesondere das angrenzende Einzelkulturdenkmal Hofburg beachtet. Im Sinne der Klimaanpassung und Funktionalität werden für die Fläche der Kindertagesstätte zudem Flachdächer mit weniger als 5° Neigung zugelassen, sofern sie dauerhaft begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Alten-Buseck und wird über die Straße *Mühlweg* erschlossen. Hierüber besteht Anschluss an die L 3128 und nachfolgend an die A 485 und A 5.

Im Norden wird die vorhandene Wegeparzelle planungsrechtlich bestandsgemäß als Feldweg, grasig befestigt gesichert. Eine über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung ist nicht vorgesehen und vorliegend auch nicht notwendig. Die Kita-Fläche ist ausreichend dimensioniert, um den Hol- und Bringverkehr der Kita-Kinder innerhalb der Fläche umzusetzen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen beschränkt sich überwiegend auf den Ziel- und Quellverkehr der beiden geplanten Wohnbaugrundstücke, welcher insgesamt als gering einzustufen ist. Ergänzend ist mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die geplante Kindertagesstätte zu rechnen – insbesondere zu den Hol- und Bringzeiten ist hier eine erhöhte Anzahl an Fahrbewegungen zu erwarten.

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte können Stellplätze vorgesehen werden, sodass das kurzzeitige Parken zum Bringen und Abholen der Kinder direkt auf dem Gelände erfolgen kann. Das Plangebiet ist ebenfalls über den ÖPNV zu erreichen. Die Bushaltestelle „Großen Busecker Straße“ mit den Linien GI 25 und GI 26 ist in weniger als 5 Gehminuten zu erreichen.

Südlich des Plangebietes, nördlich der L 3128 wird durch HessenMobil derzeit ein Radweg geplant. Hierzu fand im Planverfahren eine Abstimmungstermin mit HessenMobil statt. Der geplante Radweg wird nun im Süden (Unverbindlich) gemäß aktuellem Planstand angezeigt. Die Fläche zum Erhalt der Gehölze am südlichen Plangebietsrand wurde entsprechend kleinflächig zurückgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (01.07.2022)

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der L 3128 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone. Beide Zonen sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der Telekom einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit

An der Einmündung des *Mühlweg* in der L 3128 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten. Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3128 gelangen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3128 führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet i.S. des § 4 BauNVO sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Buseck aus dem Jahr 2005 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der Straße *Mühlweg* wird zudem eine Gashochdruckleitung (max. PN 16) dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.25 „Am Großen-Busecker-Weg“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO die Darstellung von Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte). Im Bereich der Straße *Mühlweg* wird zudem eine Gashochdruckleitung (max. PN 16) dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei.

5.2 Eingriff-/ Ausgleichsplanung

Für die Details- zur Eingriffs-/ Ausgleichsplanung wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen. Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff wird durch die Zuordnung von Ökopunkten kompensiert. Die Fläche der anerkannten Maßnahme wird vorliegend in Plankarte 3 des Bebauungsplanes dargestellt und planungsrechtlich gesichert. Die Fläche ist eine Übernahme aus der anerkannten Ökokontomaßnahme „Ehemaliges Munitionsdepot“ mit dem Entwicklungsziel einer Grünlandaufwertung (Aktenzeichen VII-360-313/03.01/21-0812).

5.3 Artenschutz

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange wird darauf verwiesen, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erarbeitet wurde, welcher als Anlage beiliegt.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart Girlitz, Goldammer, Grünfink, Heckenbraunelle, Stieglitz und Wacholderdrossel, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Maculinea-Arten wurden nicht nachgewiesen.

Die allgemeinen sowie die speziellen (für das vorliegende Plangebiet) artenschutzrechtlichen Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen und ebenfalls im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf der Bebauungsplankarte aufgeführt.

Es ergeben sich Vermeidungsmaßnahmen für Stieglitz, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus und Zauneidechse.

Zudem werden folgende vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) notwendig:

Stieglitz

Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Stieglitzes sind flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen (heimische, dornenreiche, standortgerechte Arten) anzupflanzen.

Zwergfledermaus

Anbringung von fünf geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse (z. B. Hasselfeldt Fledermaus Großraumhöhle oder Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder vergleichbares). Die Kästen sind an einer geeigneten unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden zu montieren. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Zauneidechse

- Sicherung eines Gesamtareals mit einer Größe von 900 m².
- Anlage von fünf Strukturelementen (Kombination aus Steinhaufen, Totholzhaufen und Sandlinse auf einer Fläche von jeweils ca. 10 m². Hierzu ist vorhanden Boden bis zu einer Tiefe von 0,8 m zu entnehmen und durch eine Mischung aus grabbarem Sand und Steinen zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend hälftig mit Oberboden zu überdecken.
- Restfläche außerhalb der Strukturelemente: zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe > 10 cm) mit Abfahren des Mahdguts oder Schaf- oder Ziegenbeweidung.
- Eine Verschattung des Steinriegelkomplexes ist zu vermeiden.
- Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Das Ersatzhabitat für die Zauneidechse wird im Nordosten Alten-Busecks umgesetzt. Die Maßnahme ist dem Flurstück 156/1 in Flur 6, Gemarkung Alten Buseck zuzuordnen. Die Fläche ist bereits in kommunalen Besitz. Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich, der Auswahl der Fläche und zur Herstellung des Ersatzhabitats für die Zauneidechse gab es bereits Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Fachbüro für Artenschutz sowie der Kommune, sodass die Umsetzung hier gesichert werden kann. Die artenschutzrechtliche Maßnahme wird zum vorhandenen Streuobst ergänzt.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung, die dem Klimaschutz dient. Durch die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie wird zum vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien beigetragen.

Im Sinne der Klimaanpassung sind die folgenden Maßnahmen zu benennen.

- Wasserdurchlässige Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und Übungsflächen
- Anpflanzungen
- Dachbegrünung

- Ausschluss von Mauern, Beton- und Mauersockel
- Begrünung der der Grundstücksfreiflächen
- Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 2 Wohngebäude und eine Kindertagesstätte. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Westen des Plangebietes erfolgen kann.

Die Löschwasserversorgung wurde geprüft und kann vorliegend durch die Verbindungsleitung in der Straße Mühlweg mit 96 m³ gesichert werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des LK Gießen, FD Brandschutz (30.05.2022)

1. Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW).

Nachstehend sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

$$(1) \text{ WA/GFZ} = (0,3-0,7) = 96 \text{ m}^3 = (1600\text{l/min})$$

$$(2) \text{ Kita/GFZ} = (0,7-1,2) = 96 \text{ m}^3 = (1600\text{l/min})$$

2. Sonstige Maßnahmen

2.1 Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweiligen gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

2.3 Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

2.4 Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden

2.5 Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 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.

2.6 Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

2.7 Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3 zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand

schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig; für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) verhalten muss.

Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

Technische Anlagen

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

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze 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 ortsnahe zu versickern, zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

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.

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

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Westen des Plangebietes verläuft im Mühlweg im Bestand ein Mischwasserkanal. Die Entwässerung soll vorliegend im Trennsystem erfolgen. Hierfür wird das anfallende Schmutzwasser an den Mischwasseranal an das Ortsnetz angeschlossen. Das übrige unverschmutzte Niederschlagswasser und der Überlauf der geplanten Zisternen hingegen soll nicht an das Kanalnetz angeschlossen, sondern über einen Wegeseitengraben östlich des Mühlweges der Wieseck zugeleitet werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist langfristig, wie zuvor beschrieben, im Trennsystem vorgesehen. Jedoch liegt die entsprechende Planung noch nicht vollständig vor und muss weiterentwickelt und umgesetzt werden. Es erfolgte eine Abstimmung mit dem Abwasserverband. Bis zur Fertigstellung dieser Planung stimmt der Abwasserverband einer vorübergehenden Entwässerung im Mischsystem zu. Innerhalb eines Zeitraums von etwa 5–6 Jahren darf das Oberflächen- und Schmutzwasser über das bestehende Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2022)

Kommunale Abwasser, Gewässergüte

Der vorliegenden Planung kann aus nur unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Die Erschließung muss gesichert sein. Dazu gehört auch die gesicherte und geordnete Abwasserbeseitigung. Es muss also vor der Aufstellung des Bebauungsplans geklärt sein, ob ein Anschluss an das bestehende Mischwassernetz möglich ist.

Andernfalls sind für eine alternative Entsorgung - vor allem - des Niederschlagswassers ggf. Flächen für Abwasseranlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen bzw. sind ggf. zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich mit aufzunehmen (z.B. für Regenrückhaltebecken, Geländestreifen für die Ableitung bis zur Einleitstelle ins Gewässer). Falls das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, bedarf diese Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) noch vor Beginn der Benutzung nach § 8 Abs. 1 WHG einer Einleitungserlaubnis. Zuständige Behörde zur Erteilung der Erlaubnis bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer über einen öffentlichen Kanal / über eine kommunale Abwasseranlage ist das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.3. Eine Einleitungserlaubnis kann nur erteilt werden, wenn gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 1 WHG das Niederschlagswasser entsprechend dem Stand der Technik vor der Einleitung zurückgehalten und behandelt wird. Die Einleitungsbedingungen und die erforderlichen Antragsunterlagen sind mit dem Regierungspräsidium Gießen frühzeitig abzustimmen.

Das erforderliche Retentionsvolumen der Kombi-Systeme (Brauchwassernutzung und Retention) ist nach DWA-A 117 zu bemessen. Der anzusetzende Drosselabfluss ist zum einen entsprechend der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes, an das angeschlossen werden soll, hin zu wählen, aber zum anderen auch mit dem Betreiber der Mischwasserentlastungsanlage R 90. dem Abwasserverband Wiesecktal, abzustimmen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

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 Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, 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.

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 zunächst im vorhandenen Mischsystem und wird künftig in eine Entwässerung im Trennsystem umgestellt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

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

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderliche 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.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 17: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 20.08.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt an der südlichen Grenze des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich der Straße und im Osten des Plangebietes werden Fließpfade dargestellt. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Die Erstellung eines Baugrundgutachtens wird empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2022)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

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). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. 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.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich Im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen zu Vorkommen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (22.06.2022)

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 gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zu den vorhandenen Nutzungen (insb. Wohnen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2022)

Immissionsschutz II

Nach Durchsicht der Planunterlagen zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans wird auf die Lage der geplanten Kindertagesstätte unmittelbar an der L3128 hingewiesen. Je nach angestrebten Schallschutzziel der Gemeinde sollten bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Verkehrsgeräuschemissionen bei der Gestaltung der Kindertagesstätte berücksichtigt werden.

Aufgrund der variablen Orientierungswerte für Kindertagesstätten sind immissionsschutzrechtliche Konflikte jedoch nicht direkt ersichtlich, solange ein ungestörtes und konzentriertes „Arbeiten/Lernen“ in den Innenräumen, gewährleistet werden kann.

Hessen Mobil (01.07.2022)

Maßnahmen gegen Emissionen der L3128 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

11. Denkmalschutz

Im westlich angrenzenden Bereich befindet sich ein Baudenkmal auf dem Flurstück 337/8. In Anlehnung der gestalterischen Elemente am Gebäude erfolgen im Bebauungsplan konkrete Vorgaben zur Dachneigung, Dachfarbe und Grundstückseinfriedungen. Es gilt der Umgebungsschutzes zum Einzelkulturdenkmal Am Rinnerborn 70 (gen. Hofburg) gem. § 2 Abs. 1 HDSchG.

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).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zum Bodendenkmalschutz vorgebracht. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat in seiner Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht, dass damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Den Hinweisen der Stellungnahme folgend wurden eine geophysikalische Prospektion bei einem Fachbüro beauftragt. Der Ergebnisbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Der geologische Untergrund hatte einen Störeinfluss auf die Messdaten. Im Ergebnis wurden keine eindeutigen Hinweise für archäologische Befunde festgestellt. Da das Vorkommen von Bodendenkmalen dennoch nicht auszuschließen ist wird eine archäologische Baubegleitung empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (07.06.2022)

Im Rahmen des Umgebungsschutzes zum Einzelkulturdenkmal Am Rinnerborn 70 (gen. Hofburg) gem. § 2 Abs. 1 HDSchG sind die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Jegliche Veränderungen und baulichen Maßnahmen in o.g. Teilbereich sind gem. § 18 Abs. 2 HDSchG genehmigungspflichtig. Hierzu zählen u.a. auch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (14.06.2022)

Im unmittelbaren Umfeld befindet sich eine wüst gefallene Burganlage des 12. 13. Jahrhunderts unbekannten Ausmaßes. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung einer geophysikalischen Prospektion werden als weiteres Teilgutachten Prospektionsschnitte gefordert, die Auskunft über die Befunderhaltung der im Messbild deutlich gemachten Anomalien geben sollen. Nach dem Ergebnis kann entschieden werden, ob eine weitere archäologische Untersuchung (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

12. Bodenordnung

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

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (05.07.2022)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubestimmung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG) verwiesen: Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über das Telekom Web Portal einzugeben. Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist, wird gebeten, der Deutschen Telekom Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit die Telekom zwecks Vergabe der Telekom Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren die Telekom ihre Anlagen mit einem Auftragnehmer nach Wahl der Telekom behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Kreisausschuss des LK Gießen, Bauordnung und Umwelt, FD Wasser- und Bodenschutz (14.06.2022)

Grundwasserschutz: Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Geländemodulationen mit einer Aufbringung von mehr als 600 m³ Material auf oder in den Boden und die hierbestehende Anzeigepflicht zur Unbedenklichkeitsprüfung.

Mittelhessen Netz GmbH (03.06.2022)

Innerhalb der Straße „Mühlweg“ verlaufen Gas- sowie Stromleitungen der Stadtwerke Mittel-hessen.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumpflanzungen bitten wir Sie, bei Ihren Planungen entsprechend dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

Polizeipräsidium Mittelhessen (23.06.2022)

Es wird gebeten mit dem Polizeipräsidium Mittelhessen frühzeitig Kontakt aufzunehmen, wenn es um die Verkehrsanbindung der Stellplätze bzw. ein eventuelles Verkehrskonzept für den Bereich gehen sollte.

Regierungspräsidium Gießen (28.06.2022)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen: 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 & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

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).

Downloadlink:

https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/Baumerkblatt_2015-12-10.pdf

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, 09/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, 04/2025
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt + Zickgraf Prospektionen, 04/2024

Planstand: 15.09.2025

Projektnummer: 21-2594

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

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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