

Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth

## **Begründung**

## **Bebauungsplan**

„Alte Straße“

## **Satzung**

Planstand: 11.02.2026

Projektnummer: 193618

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

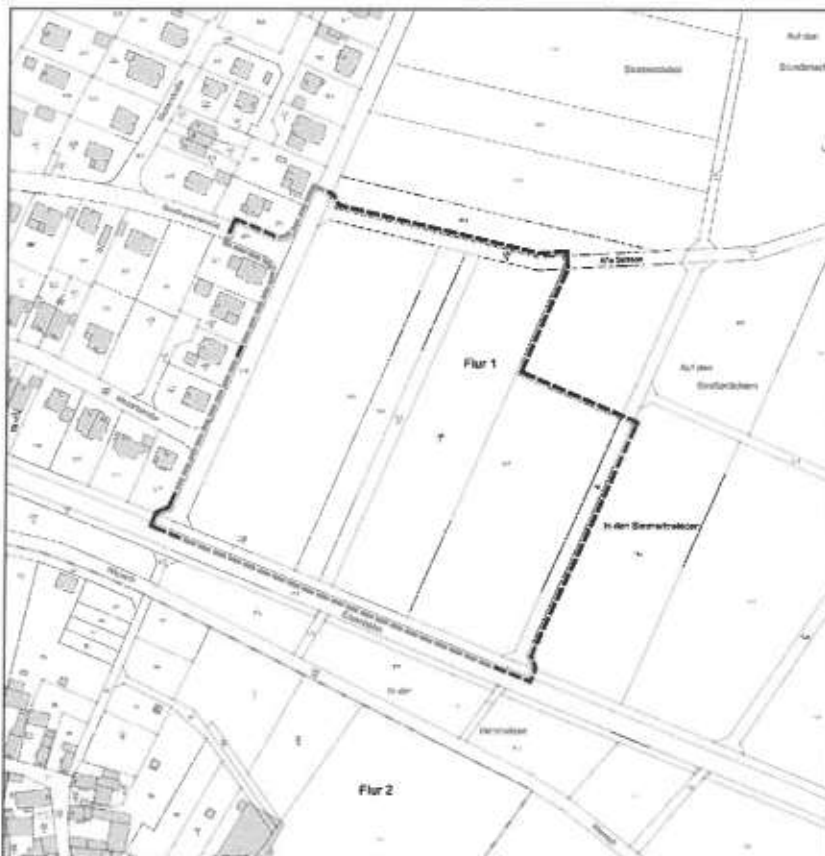
**Inhalt**

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3 Regionalplanung .....	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung.....	9
1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	11
1.8 Alternativflächendiskussion.....	14
1.9 Verfahrensart und -stand .....	15
1.10 Änderungen zum Entwurf.....	15
<b>2. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>17</b>
3.1 Straßen und Verkehrsflächen .....	17
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	18
3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	19
3.4 Radweg .....	19
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	23
4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB).....	25
4.6 Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	26
4.7 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB .....	26
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>26</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung .....</b>	<b>30</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>31</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	31
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	31
7.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	32
<b>8. Klimaschutz.....</b>	<b>32</b>

<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>33</b>
9.1 Hochwasserschutz .....	33
9.1.1 Überschwemmungsgebiet .....	33
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	33
9.2 Wasserversorgung .....	33
9.2.1 Bedarfsermittlung.....	33
9.2.2 Wassersparnachweis.....	34
9.2.3 Deckungsnachweis.....	34
9.2.4 Technische Anlagen .....	34
9.3 Grundwasserschutz.....	34
9.3.1 Schutz des Grundwassers.....	34
9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	34
9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung .....	35
9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser.....	35
9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden .....	36
9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.....	36
9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände .....	36
9.3.8 Bauwerke im Grundwasser.....	36
9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	36
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	36
9.4.1 Gewässerrandstreifen.....	36
9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen .....	36
9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	37
9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	37
9.5 Abwasserbeseitigung .....	37
9.5.1 Gesicherte Erschließung .....	37
9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung.....	38
9.6 Abflussregelung.....	40
9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer.....	40
9.6.2 Hochwasserschutz.....	40
9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	40
9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	40
9.6.5 Starkregen .....	42
9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft .....	43
<b>10. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....</b>	<b>43</b>
<b>11. Brandschutz .....</b>	<b>44</b>
<b>12. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....</b>	<b>47</b>

13. Kampfmittel .....	51
14. Immissionsschutz.....	52
15. Denkmalschutz.....	53
16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen.....	54
17. Bodenordnung .....	56
18. Flächenbilanz .....	56
19. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung .....	57
20. Anlagen und Gutachten .....	59
21. Ergänzungen zur Begründung .....	60

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich (Teilplan 1/2)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

Im Ortsteil Lindenstruth besteht ein anhaltender Bedarf nach Wohnbauplätzen, zumal in den letzten ca. 25-30 Jahren kein neues Baugebiet in der Ortslage ausgewiesen wurde. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, den Bedarf im Rahmen der Innenentwicklung zu decken. Innerhalb des Ortsteiles Lindenstruth stehen hierfür jedoch keine Alternativflächen und keine Baulücken zur Verfügung. Um die bestehende Nachfrage an Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Ortsansässige des Ortsteiles, zu decken, ist das Planerfordernis gegeben und die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Ortsrand geplant. Die Ausweisung dient primär der Eigenentwicklung des Ortsteils und soll in der Vermarktung bedarfsorientiert abschnittsweise erfolgen. Aber auch in der angrenzenden Kerngemeinde stehen seit Jahren keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die vorliegende Fläche wird planerisch bereits durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde (von 1999) für eine Entwicklung vorbereitet, der an dieser Stelle geplante Wohnbauflächen und gemischte Baufläche darstellt. Im südlichen Bereich wurden zwei Bauzeilen von der Genehmigung ausgenommen. In der Gesamtfortschreibung des kommunalen Flächennutzungsplanes hält die Gemeinde im Grundsatz an der bisherigen Siedlungsflächenentwicklung fest, allerdings wird die Größe des Gebietes verkleinert und an die aktuellen planerischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst.

In der Gemeinde Reiskirchen und speziell für den Ortsteil Lindenstruth besteht eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen, zumal die Ausweisung des letzten Baugebietes (BP Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1.Änderung) im Jahr 1988 erfolgte und das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. Aufgrund von der Erstellung von Gutachten, der Ausschreibung für die Projektierung des Gebietes, der dann erfolgten Abstimmung des Konzeptes mit dem Projektierer, der Ausarbeitung unterschiedlicher Erschließungsvarianten und arten- und naturschutzrechtlichen Fragestellungen und Konflikten hat sich die Entwurfs-offenlage zeitlich deutlich verzögert.

Planziel des Bebauungsplanes ist zum einen die Schaffung von Bauplanungsrecht zur Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Beethovenstraße / Mozartstraße durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO, um den Bedarf und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Im Bereich nordöstlich der Beethovenstraße wird ergänzend eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit angrenzenden öffentlichen Parkplätzen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Zum Entwurf hin wurde die im Norden angedachte Sondergebietsfläche für die Firma WUT komplett zurückgenommen. Auch das Allg. Wohngebiet wurde deutlich zurückgenommen und das Erschließungskonzept gegenüber dem Vorentwurf verändert. Den westlich angrenzenden Baugrundstücken wurden weitere private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgarten zugeordnet, so dass auch hier die bisherigen Baugrundstücke reduziert wurden. Insgesamt sind die Grundstücke verkleinert und im zentralen Bereich mit der Bebauung verdichtet worden. Der Standort für die geplante Kita wurde von Süden nach Norden verlegt und der Zuschnitt des Regenrückhaltebeckens verändert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt nun in Form einer doppelten Ringerschließung, ausgehend von der Beethovenstraße und der Mozartstraße mit einer vorgesehenen Verbindung in den Außenbereich. Die Zuwegung von der Silcher Straße aus wurde aufgrund der Geltungsbereichsverkleinerung zurückgenommen. Ergänzend zu den Verkehrsflächen wurden weitere Parkplätze im öffentlichen Straßenraum mit aufgenommen.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine FNP-Änderung erfolgt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2021), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Straße“ befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Lindenstruth, umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 3,76 ha (Siedlungsfläche incl. Straßen = 3,1ha) und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen und weiter nördlich Gewerbeflächen

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: Bahnanlage, Siedlungsfläche

Westen: Wohnbebauung

Exposition: Tiefster Punkt des Geländes ist im Süden, das Gelände steigt leicht nach Norden an

Nutzung: landwirtschaftliche Fläche (Acker)

Anzahl der Bauplätze: rd. 34 Wohnbaugrundstücke, eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte mit einer Flächengröße von zusammen **rd. 3,1ha**. Die Zahl der Baugrundstücke kann je nach Grundstücksgröße und Zuschnitte variieren. Die Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen ist auf Ebene des Bebauungsplanes unverbindlich.

Grundstücksgrößen: ca. 350 m<sup>2</sup> bis 950 m<sup>2</sup>, je nach Bedarf und Nachfrage können die Grundstücksgrößen variiert werden. Als Bauweise sind Einfamilienhäuser, Doppel- und Reigenhäuser sowie im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser geplant.

Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit angrenzenden Nutzungen



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, genordet, ohne Maßstab

### 1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* (6.3-2), *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) dar. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB Ziele der Raumordnung entgegen.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 HLP) im Regionalplan Mittelhessen 2010 soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung (G) und unterliegen der Abwägung.

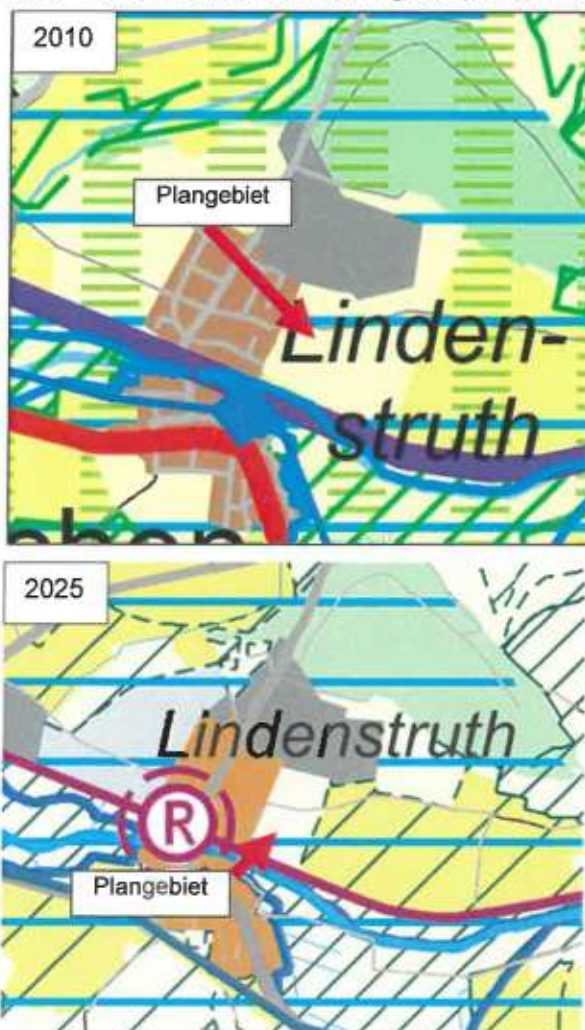
Für Ortsteile, für die keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf für die Gemeinde enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLP realisiert werden (Ziel 5.2-4). Das geplante Baugebiet ist im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen und hat eine Flächengröße von rd. 3,1 ha (Siedlungsfläche incl. Straßen), mit voraussichtlich 34 Bauplätzen im Allgemeinen Wohngebiet inklusive der Fläche für den Gemeinbedarf. Es ist vorgesehen, dass Bauplanungsrecht für den kompletten Geltungsbereich des Plangebietes „Alte Straße“ zu schaffen, aber es soll bedarfsorientiert abschnittsweise vermarktet werden. Bezüglich der Entwicklung und Umsetzung

des Baugebietes kann mit dem Regierungspräsidium Gießen vertraglich eine Umsetzung in Teilbauabschnitten geregelt werden.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Wohneigentum und einem gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohn-/Mietraum soll im vorliegenden Planbereich vor allem Wohnnutzungen geschaffen werden.

Aus der Abstimmung mit der Regionalplanung beim RP Gießen Obere Landesplanungsbehörde erfolgte als Ergebnis, dass gemäß Ziel 5.2-4 des RPM 2010 für Ortsteile wie Lindenstruth, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist. Dieser Bedarf kann unter bestimmten Voraussetzungen am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft bedarfsorientiert bis zu maximal 5 ha realisiert werden. Auch das Ziel 6.3-3 (Inanspruchnahmen der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft) stellt klar, dass in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft unter bestimmten Voraussetzungen Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha zulässig sind. Das vorliegende Plangebiet hat eine gesamte Flächengröße von rd. 3,7 ha, damit wird die maximal zulässige Flächeninanspruchnahme in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft nicht überschritten. Folglich dürfte kein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden. Siehe auch Ausführungen in der Zusatzbegründung.

Abb. 4 und 5: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 / 2025 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010 / 2025 genordet, ohne Maßstab

Der Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes von 2025 sieht für den vorliegenden Geltungsbereich keine Abweichungen von der Darstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 vor.

Als weiteres Argument für die Siedlungsflächenentwicklung in Lindenstruth kann aufgeführt werden, dass der Ortsteil durch den bestehenden Gewerbestandort WUT (Weiss Umwelttechnik) geprägt wird, der im Osten weitere Erweiterungen vorsieht. Aber auch die neuen VRG Industrie und Gewerbeflächen im RPM 2025 im Westen der Ortslage sehen für die Zukunft weitere Gewerbebetriebsansiedelungen vor, die automatisch die Nachfrage von Mitarbeitern nach Wohnbaugrundstücken erhöhen. Auch dieses Marktsegment kann künftig über den vorliegenden Bebauungsplan abgedeckt werden. In der Kerngemeinde stehen aktuell keine Wohnbaugrundstücke oder Neubaugebiete zur Verfügung.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend geplante Wohnbauflächen dar (siehe Abb.6). Die südlichen Flächen (entlang der Bahntrasse) wurden damals von der Genehmigung ausgenommen. Da die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Darstellung von Wohnbauflächen verlangt, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan eigentlich als entwickelt angesehen werden. Allerdings sind die Darstellungen der Kita, der Grünflächen Zweckbestimmung Hausgärten und das Regenrückhaltebecken bisher nicht dargestellt, so dass im Parallelverfahren eine FNP-Änderung durchgeführt wird. Insgesamt ist durch den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen schon eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich vorbereitet worden.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen (§ 1(1)1 BauNVO) sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im nördlichen und einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im südlichen Planbereich.

Aus diesem Grund bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

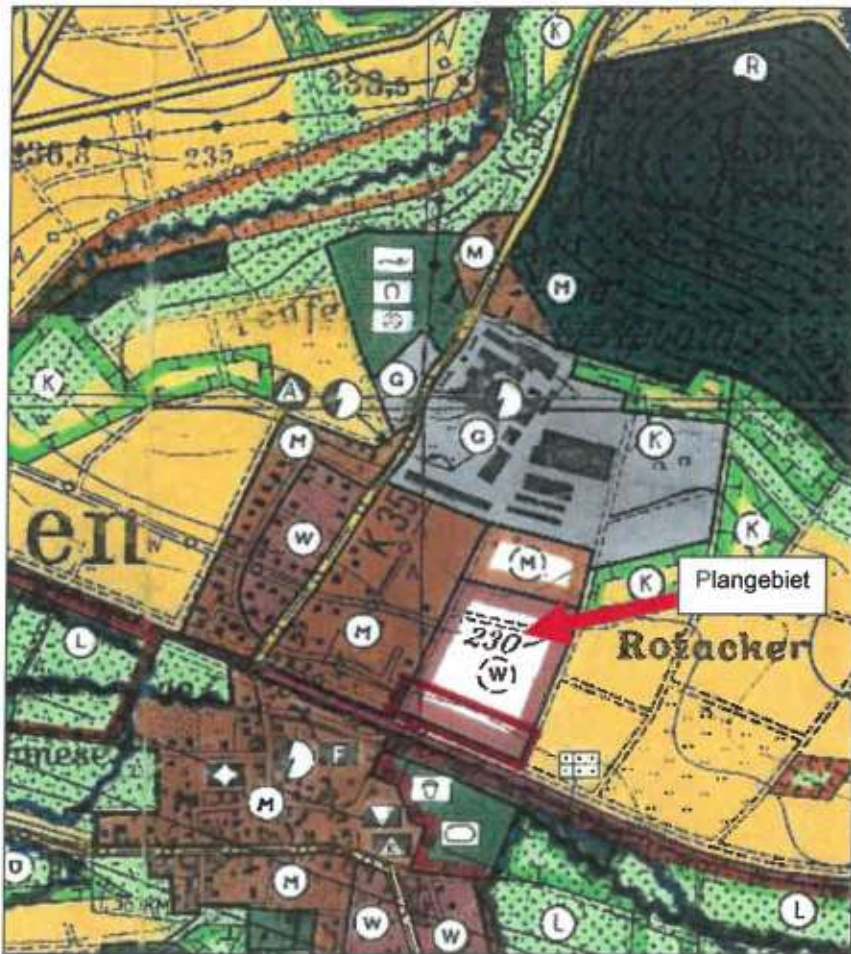
#### **1.5 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das vorliegende Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1.Änderung aus dem Jahr 1988 mit der Ausweisung von Mischgebieten (siehe Abb. 7).

Nördlich in rd. 140m Entfernung befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.4 „Industriegebiet Weiss-Umwelttechnik“ (siehe Abb. 8). Dieser Bebauungsplan bringt hauptsächlich ein Industriegebiet und im Südwesten seines Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Ausweisung.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

Abb. 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Winneröder Strasse“ – 1. Änderung

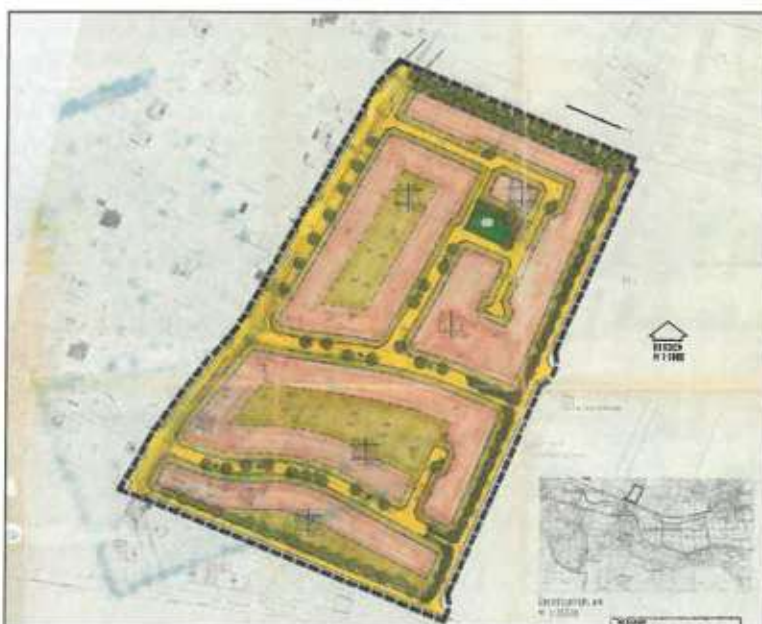
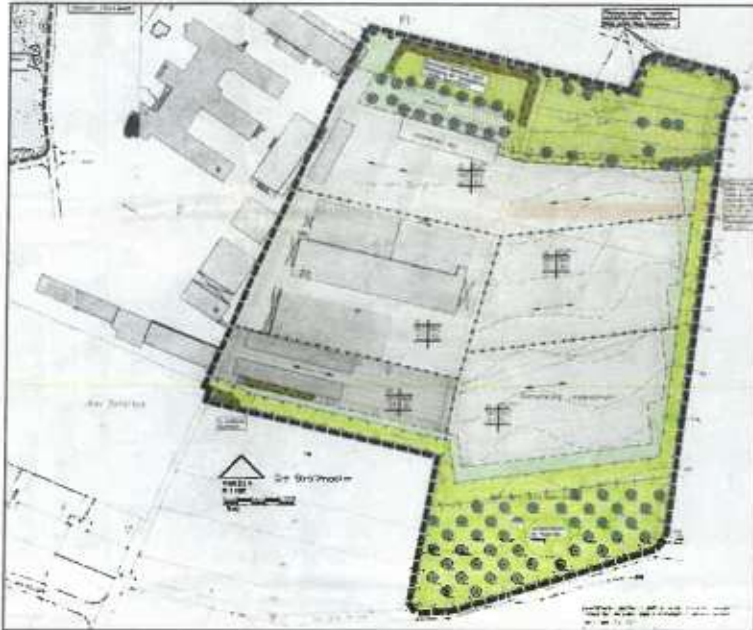


Abb. 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3.4 „Industriegebiet Weiss-Umwelttechnik“



### 1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Für das Plangebiet liegen keine sonstigen informellen Planungen / Vorhaben- oder Erschließungspläne vor. Die städtebaulichen Erschließungsvarianten des Planungsbüros Fischer waren Grundlage für den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Erschließungsvarianten wurden jetzt zum Entwurf nochmal variiert (verkleinert) und mit dem Projektierer und der Gemeinde abgestimmt.

### 1.7 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 (§ 1a Abs.2 BauGB).

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches und dem Nachweis der Verdichtung im Innenbereich ist für das Verfahren geprüft worden, inwieweit mögliche Baulücken bestehen bzw. eine Mobilisierung von Baulücken im Innenbereich vorgenommen werden kann. Die Gemeinde Reiskirchen ist grundsätzlich weiter bestrebt auch Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Diesem Grundsatz steht jedoch eine entsprechend hohe Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken entgegen, der nur mit innerörtlichen

Nachverdichtungen insbesondere aufgrund des dort mittlerweile fehlenden Flächenpotenzials nicht entprochen werden kann.

Mit der geplanten Baugebietsentwicklung soll zwar unter Inanspruchnahme des baulichen Außenbereichs ein neues Wohnquartier entwickelt werden, durch die Lage am bebauten Siedlungsrand und aufgrund der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung zum angrenzenden Wohngebiet kann die Baugebietsentwicklung gesamtträumlich als begründet und als Abrundung der Ortslage angesehen werden. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass Flächen in Anspruch genommen werden, die bisher durch landwirtschaftliche Ackerlandnutzung geprägt sind. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Der betroffene Landwirt / Eigentümer wurde schon frühzeitig im Planungsprozeß über die Siedlungsflächenentwicklung und über den Verlust der lw. Nutzfläche informiert. Nach Auskunft der Gemeinde stehen dem Landwirt noch ausreichend Flächen zur Verfügung, so dass er in seiner Existenz nicht gefährdet ist.

Die Ortslage selbst ist nur durch wenige Baulücken, die in privater Hand sind, gekennzeichnet.

Abb. 9: Nördlicher Teil der Ortslage (1 pot. Baulücke, die aber als Privatgarten genutzt wird)



Abb. 10: Südlicher Teil der Ortslage (1 pot. Baulücke, die aber als Privatgarten genutzt wird)



Weitere innerörtliche Freiflächen selbst oder am Siedlungsrand werden durch hofnahe innerörtliche lw. Nutzflächen (Acker- und Grünland) oder Gartenflächen genutzt oder sind nicht bebaubare Flächen (Überschwemmungsgebiet der Wieseck). Somit stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Flächen für eine Nachverdichtung im Innenbereich oder Flächen für eine Neuausweisung zur Verfügung.

Die Gemeinde Reiskirchen möchte trotz fehlender Nachverdichtungspotenziale auf den einzelnen privaten Grundstücken dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB Rechnung tragen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördern sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) wurden bereits in den vergangenen Jahren im Sinne der Innenentwicklung mobilisiert oder mussten aufgrund städtebaulicher Konflikte eingestellt werden.

**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 des LDK, Amt für den ländlichen Raum (21.01.2020)

In der Begründung zum Bebauungsplan „Alte Straße“ wird mehrfach ausgeführt, dass in Ortsteilen, in denen kein Vorbehaltsgebiet Siedlung Planung (Regionalplan Mittelhessen 2010) ausgewiesen ist, die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt ist.

Nachweise über die aktuelle Nachfrage nach Baugrundstücken werden nicht aufgeführt. Es ist kaum vorstellbar, dass in einem Ortsteil mit rund tausend Einwohnern, ein Bedarf von über 40 Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung besteht.

(Anmerkung des Planungsbüros: Die Fläche des Plangebietes und die Anzahl der Baugrundstücke wurde deutlich reduziert).

Regierungspräsidium Gießen – Bauleitplanung (06.02.2020)

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis ist nachzuweisen, d. h. die städtebaulichen Gründe, die für die Planung sprechen und somit ein öffentliches Interesse begründen, sind darzulegen.

Hierbei sollte insbesondere der tatsächliche Bedarf an Wohnbauflächen im geplanten Umfang (hier: ca. 45 Wohnbaugrundstücke) für den Ortsteil Lindenstruth nachvollziehbar erläutert werden. (Anmerkung des Planungsbüros: Die Fläche des Plangebietes und die Anzahl der Baugrundstücke wurde deutlich reduziert).

**1.8 Alternativflächendiskussion**

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zusätzlich der städtebaulichen Begründung, warum die Gemeinde Reiskirchen im Bereich des Bebauungsplanes „Alte Straße“ neue Flächen für die Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen muss. An dieser Stelle kann auf die kompakte Ortslage von Lindenstruth hingewiesen werden, welche anhand des Luftbildes ersichtlich wird (siehe Abb. 9 und 10).

Auf Ebene des kommunalen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Reiskirchen sind diese Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbauflächen (Planung) dargestellt, so dass auch diese für den Bebauungsplan übergeordnete Flächenausweisungen und Darstellungen maßgeblich sind. Eine Begründung und Abwägung über die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Belange hat somit schon auf diesen Planungsebenen stattgefunden (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB).

Die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Ortsteil Lindenstruth ist städtebaulich aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erschließungsmöglichkeit über die Mozartstraße und Beethovenstraße begründet. Der Standort ist verkehrsgünstig angebunden und in rd. 9 km Entfernung an die B 49 Richtung Reiskirchen / Grünberg / Gießen angeschlossen. Das Plangebiet selbst grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsrand an. Mit einer Fläche von rd. 3,1 ha weist die geplante Siedlungsfläche eine Größe auf, um die Entwicklung des Gebietes mit rd. 34 Bauplätzen (E/ED/H/MFH) zu ermöglichen.

Aufgrund der Ortsrandlage und dem weiterhin bestehenden Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft sowie der Größe mit rd. 34 Bauplätzen und einer Gebäudehöhenbegrenzung (OKGeb. = 9,5 - 11m) stellt die Baugebietsentwicklung einen maßvollen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, der durch die nördlich angrenzende Gewerbebebauung schon ein gewisses Maß an Vorbelastung mit sich bringt. Durch die vorgegebene Gebäudehöhenbegrenzungen des Plangebiets findet eine Höhenstaffelung und somit ein fließender Übergang statt. Der Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert eine gewisse Zulässigkeit der Höhenentwicklung, um den Flächenverbrauch in der Gesamtheit zu reduzieren.

Alternativen zu dem jetzigen Standort gibt es nicht.

Im Norden der Ortslage grenzen geplante und bestehende Gewerbegebiet an.

Im Westen der Ortslage ist auf der übergeordneten Ebene (RPM2025) ebenfalls eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen.

Im Süden / Südwesten / Südosten ist das Überschwemmungsgebiet der Wieseck ausgewiesen.

Südlich der Ortslage befinden sich zahlreiche geschützte Biotopstrukturen und die Umgehungsstraße der B 49 schränkt eine Entwicklung ein.

Mit der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes kann sowohl der kurz- als auch der mittelfristige Wohnflächenbedarf des Ortsteils gedeckt werden, während im Innenbereich (§ 34 BauGB) ähnliche Flächengrößen nicht zur Verfügung stehen oder nur einzelne Bauvorhaben ermöglicht werden können.

Abgesehen von der Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches werden für die Ortslage Lindenstruth keine weiteren Wohnbauflächen (Planung) ausgewiesen.

### 1.9 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	26.06.2019 und 18.12.2019 Bekanntmachung: 09.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	10.01.2020 – 10.02.2020 Bekanntmachung: 09.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 07.01.2020 Frist 10.02.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	27.10.2025 – 28.11.2025 Bekanntmachung: 23.10.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 24.10.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>11.02.2026</b>

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Reiskirchen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Zum Vorentwurf sind seitens der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise eingegangen. Das neue Plankonzept wurde daraufhin verkleinert und auf einigen öffentlichen Sitzungen vor der Offenlage erläutert und vorgestellt.

### 1.10 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

1. Deutliche Reduzierung des Geltungsbereiches.
2. Die im nördlichen Planbereich ursprünglich vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Forschung, Entwicklung und Weiterbildung i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO wurde zurückgenommen.
3. Änderung des Erschließungskonzeptes.
4. Auch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten i.S.d. § 4 BauNVO nördlich der „Alten Straße“ wurde zurückgenommen und beschränkt sich jetzt auf den Bereich südlich der „Alten Straße“.

5. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wurde in den Norden des Plangebietes verlagert.
6. Das nach wie vor im Süden des Geltungsbereiches angesiedelte Regenrückhaltebecken wurde in Richtung der Mozartstraße im Zuschnitt geändert.
7. Die zwischen der Mozartstraße und Beethovenstraße im Westen des Gebietes bestehenden Grünstrukturen wurden den westlich angrenzenden Grundstücken als Hausgärten zugeschlagen.
8. Der Geltungsbereich wurde um naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsflächen in der Gemarkung Saasen erweitert.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Im östlichen Bereich des Ortsteils Lindenstruth ist im Anschluss an die bestehende Bebauung mit Anbindung an die Beethovenstraße und die Mozartstraße die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes mit rd. 34 Bauplätzen vorgesehen. Außerdem wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes und ein Regenrückhaltebecken im Süden ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf „Alte Straße“ sieht nun im zentralen Innenbereich eine verdichtete Bebauung mit einer möglichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor (Nutzungsziffer 2). Es sind auch Reihenhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im umliegenden Planbereich sind Einzelhäuser vorgesehen (Nutzungsziffer 1). Die geplante Art der baulichen Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf und Allgemeines Wohngebiet) passt sich den örtlichen Gegebenheiten an und stellt einen städtebaulich begründbaren Übergang zwischen der bestehenden Ortslage und dem Neubaugebiet bzw. Außenbereich dar.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, so dass sich die geplante Bebauung in die bestehenden Siedlungsbereiche in Bezug auf Höhenentwicklung und Dachfarbe einfügt.

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

Das Erschließungskonzept ist aus dem Vorentwurf abgeleitet und an die Reduzierung des Geltungsbereiches angepasst bzw. optimiert worden. Es sieht für das Wohngebiet eine verkehrliche Erschließung in Form einer doppelten Ringerschließung vor, die an die bestehende Mozartstraße und Beethovenstraße angeschlossen ist. Die Straßenraumbreiten dieser Straßen können den künftigen Verkehr des Neubaugebietes aufnehmen. Hierzu gibt es eine entsprechende Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup>, die das belegt.

Für die zentrale Erschließungsachse wird ein Straßenraum von 8,5m Breite vorgesehen. Im östlichen Erschließungsring wird der Straßenraum dann auf 6,5m verringert. Die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgesehen und der nachfolgenden Ebene der Erschließungsplanung und Bauausführung überlassen (planerische Zurückhaltung). In einzelnen Abschnitten werden zusätzliche

<sup>1</sup> Das Verkehrskonzept hat den Umfang des Baugebietes vom Vorentwurf untersucht und die Machbarkeit bestätigt. Da das Entwurfskonzept des Gebietes jetzt deutlich kleiner ist, können die Aussagen des Gutachtens ebenfalls für den Entwurf mit herangezogen werden.

Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen, um zum einen den Hol- und Bringverkehr im Bereich der Kindertagesstätte abzudecken, zum andern, um zusätzliche Besucherparkplätze für Nutzer des Wohngebietes zur Verfügung zu stellen. Die südliche Erschließungsachse wird nach Osten hin fortgesetzt, um langfristig auch Erweiterungsmöglichkeiten einer Siedlungsflächenentwicklung zu ermöglichen. Die Zuwegung endet zunächst auf dem östlich das Plangebiet begrenzenden landwirtschaftlichen Weg.

Im Norden wird der überregionale Radweg im Bereich „Alte Straße“ im Bebauungsplan gesichert und in die Beethovenstraße geleitet. Aufgrund der Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplanes ist der östliche Stich der Beethovenstraße mit den in den Geltungsbereich aufgenommen worden, um Bauplanungsrecht für mögliche Umbaumaßnahmen zu schaffen. Der landwirtschaftlich zu und parallel zur Bahntrasse verlaufende lw. Weg wird ebenfalls über die Bauleitplanung gesichert, um die Erreichbarkeit der östlich angrenzenden Flächen und die Pflege der Bahntrassenböschungen zu gewährleisten.

Auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Plangebietes wurde bereits im Vorfeld geprüft. Mit dem Ergebnis, dass im südlichen Planbereich Flächen für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden. Diese Flächen dienen der Entwässerung des Plangebietes sowie der Entwässerung der Außenbereichsflächen. Die Erschließung (Entwässerung im Trennsystem) ist herzustellen und kann über Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle sichergestellt werden.

Das Entwässerungskonzept wirkt sich insgesamt entlastend auf das gesamte Kanalnetz des Ortsteils Lindenstruth aus. In der südlichen Fläche des WA 1 wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserverbandes eingetragen, so dass das Trennsystem dort direkt eingeleitet werden kann.

Aufgrund der Lage zur südlich angrenzenden Bahnstrecke und zum nördlichen gelegenen Gewerbe- und Industriegebiet bedürfen im Bauleitplanverfahren zudem die Belange des Schallimmissionsschutzes einer besonderen Berücksichtigung. Hierfür wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens ein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten erstellt und die daraus resultierenden Ergebnisse mit in die Planung übernommen (weitere Ausführungen unter Kapitel 14).

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

#### **3.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes kann künftig über eine doppelte Ringerschließung, ausgehend von den bestehenden Erschließungsstraßen *Beethovenstraße* und *Mozartstraße*, sichergestellt werden. Auch die künftigen Erschließungsstraßen im Plangebiet sind so dimensioniert (8,5 – 6,5m Straßenraum), um das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet für rd. 34 Bauplätze im Allgemeinen Wohngebiet zu bewältigen<sup>2</sup>. Durch die Ansiedlung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte zu Beginn des Baugebietes erfolgt die Erschließung unmittelbar, sodass der entstehende Verkehr nicht die östlichen Erschließungsstraßen im Planbereich (Wohngebiet 1 und 2) belastet.

Die umliegenden landwirtschaftlichen Wege im Norden, Süden und Osten werden im Bestand gesichert. Über die Anbindung an die Parzelle 120/3 (Alte Straße) werden auch künftig die landwirtschaftlichen Wegbeziehungen erreichbar bleiben. Dieser Weg dient gleichzeitig dem überregionalen Radweg.

Eine genaue Vorgabe über die Straßenraumaufteilung wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben, da die weitere Ausgestaltung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgt. Der Straßenraum soll jedoch so gestaltet werden, dass Fußwege und Stellplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum

<sup>2</sup> Hierzu hat die Gemeinde Reiskirchen eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in Kapitel 19 erläutert werden.

geschaffen sowie Anpflanzungen vorgenommen werden können (Mischfläche). Somit kann gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung in diesem Bereich geschaffen werden.

Die Einmündungs- und Kurvenbereiche sind so ausgelegt, dass sowohl Schleppkurven von Pkws sowie auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen nachgewiesen werden können.

**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.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

#### Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg (31.01.2020)

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 35 dürfen infolge der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sollten hierzu bauliche oder verkehrliche Maßnahmen auf der Kreisstraße erforderlich werden, so hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

#### Bürger 1 (24.01.2020)

Das Baugebiet soll so geplant werden, dass eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich zwischen Greizer Straße und dem Neubaugebiet oder am Rand des Neubaugebietes eingerichtet und vom Neubaugebiet direkt per Fuß und Fahrrad erreicht werden kann.

Der Fahrradweg R7, der auch das Neubaugebiet durchfahren wird, soll so geführt und gebaut werden, dass die bestehende scharfe S-Kurve wegfällt (kurz vor Erreichen des bestehenden Wohngebietes von Osten kommend) und keine Kopfsteinpflasterungen auf der gesamten Straßenbreite mehr im Verlauf zu finden sind. Diese sind nicht nur nervig für Radler\*innen, sondern hochgefährlich, weil bei Nässe und Eisglätte extrem rutschig.

### **3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Mit der Straßenraumbreite von 6,5 m - 8,5 m im Bereich der doppelten Ringerschließung kann Raum geschaffen werden, um neben den Fahrbahn- und Fußwegen auch Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Die privaten Stellplätze sind gemäß Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den eigenen privaten Grundstücken nachzuweisen und können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf den Grundstücken innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs im Plangebiet Rechnung getragen werden kann. Ergänzt werden die privaten Stellplätze durch öffentliche Parkflächen, die im Plangebiet verteilt sind.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte erfolgt zusätzlich eine Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, um dem Hol- und Bring-Verkehr der Kindertagesstätte für Kurzparker ausreichend Rechnung zu tragen. Für die Angestellten der Kita sind zusätzliche Stellplätze im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen.

Auch im Süden des Geltungsbereiches im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen ist die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentliche Parkfläche, vorgesehen.

**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.

Polizeipräsidium Mittelhessen (25.11.2025)

Bei mehreren anderen neu gebauten Kindertagesstätten wurde vermeintlich auch genügend Parkflächen eingeplant. Später stellte sich dann heraus, dass die Bedarfsschätzung weit vom tatsächlichen Bedarf abwich. Zudem haben auch Eltern ab und zu Termine in der Kita, die deutlich länger dauern als der Hol- und Bringverkehr.

### 3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist nicht direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (ca. 850 m) befindet sich die Bushaltestelle „Wieseckhalle“, über welche mehrere Buslinien angebunden sind. Langfristig wird seitens der Gemeinde angestrebt, eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich Greizer Straße einzurichten, um den Anschluss der Ortslage an die ÖPNV zu optimieren.

**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.

Bürger 1 (24.01.2020)

Das Baugebiet soll so geplant werden, dass eine mögliche Haltestelle an der Vogelsbergbahn im Bereich zwischen Greizer Straße und dem Neubaugebiet oder am Rand des Neubaugebietes eingerichtet und vom Neubaugebiet direkt per Fuß und Fahrrad erreicht werden kann.

### 3.4 Radweg

Im Norden des Plangebietes verläuft der überregionaler Radweg R7, der durch die vorliegende Planung gesichert wird.

**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.

Bürger 1 (24.01.2020)

Der Fahrradweg R7, der auch das Neubaugebiet durchfahren wird, soll so geführt und gebaut werden, dass die bestehende scharfe S-Kurve wegfällt (kurz vor Erreichen des bestehenden Wohngebietes von Osten kommend) und keine Kopfsteinpflasterungen auf der gesamten Straßenbreite mehr im Verlauf zu finden sind. Diese sind nicht nur nervig für Radler\*innen, sondern hochgefährlich, weil bei Nässe und Eisglätte extrem rutschig.

## 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.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelangt ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Alle anderen Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr.3 – 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Im nördlichen Planbereich gelangt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung** „Kindertagesstätte“ zur Ausweisung, diese dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Kindertagesstätte“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) fest. Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. So könnten theoretisch im Obergeschoss weitere Räume für Nutzungen der Kita eingerichtet werden (Sozialräume, Gruppenräume, Büro, Verwaltung, etc.)

Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

#### 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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest.

##### 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) mit der Zulässigkeit von Einfamilienhäusern die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3** fest. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird die Grundflächenzahl aufgrund der Zulässigkeit von E / ED / H / MFH auf ein Maß von **GRZ = 0,4** festgesetzt, sodass in Kombination mit der Ausweisung von Baugrenzen eine umgebungsverträgliche Bebauung erzielt werden kann. Die verdichtete Bauweise ist im zentralen Abschnitt des Gebietes vorgesehen. Im Bereich der Kita wird die **GRZ mit 0,6** festgesetzt.

Zudem bewegt sich die festgesetzte GRZ im WA 2 zugleich in der Größenordnung nach der im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze (Orientierungswerte) für Allgemeine Wohngebiete. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) unterschritten.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) auf ein Maß von **GFZ = 0,6** festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) erfolgt die Festlegung der Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,8**. Diese Festsetzung bereitet eine insgesamt aufgelockerte und gestaffelte Bebauung des Plangebietes in den genannten Gebietstypen vor und trägt zusätzlich der Lage am Ortsrand von Lindenstruth Rechnung (harmonischer Übergang von der bestehenden Nutzung über das Plangebiet zum östlich angrenzenden Außenbereich). Im Bereich der Kita wird die **GFZ mit 1,0** festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 sind in den Allgemeinen Wohngebieten lfd. Nr. 1 - 2 bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Somit kann die Kubatur der künftigen Bebauung der Lage am Ortsrand angepasst werden.

### 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.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) gemäß der in der näheren Umgebung vorzufindenden Bebauung, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt die Festsetzung auf ein Maß von **Z = III**. Aufgrund der Lage im verdichteten Bereich und der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern ist die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich städtebaulich begründet.

### 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 Allgemeinen Wohngebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Oberkante Gebäude entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 9,5 m** und für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 11 m**. Damit soll gewährleistet werden, dass zur angrenzenden Wohnbebauung und der Kita eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung und somit eine Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Die Oberkante Gebäude wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über Erdgeschoß-Rohfußboden. So wird den Bauherrn eine klar definierte maximale Höhe vorgegeben. Wenn das Gebäude mit einem Keller errichtet wird, ist die Oberkante des Rohfußbodens des Kellergeschosses ausschlaggebend. Wird das Gebäude ohne Keller errichtet, ist die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, das hier als 1. Vollgeschoss („echtes Vollgeschoss lt. Definition HBO) bezeichnet wird, ausschlaggebend. Zum jetzigen Planungszeitpunkt der Entwurfs offenlage weiß der Planverfasser nicht, ob der künftige Bauherr sein Gebäude auf einem Kellergeschoss oder ohne, nur auf einer Bodenplatte, errichtet. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe des Gebäudes (Dachoberkante / First) beim Bau mit einem Kellergeschoss ist dann die Oberkante Rohfußboden des Kellergeschosses. Baut der Bauherr\*innen kein Kellergeschoss, dann gilt die Oberkante Rohfußboden der Bodenplatte. Für die Errichtung eines Sockels gibt der Bebauungsplan keine Vorgaben vor. Dadurch besteht zwar eine gewisse überschaubare Flexibilität in der Höhenentwicklung der Gebäude, die jedoch auch durch die Vorgaben der Hess. Bauordnung geregelt bzw. gedeckelt sind, und die zu diesem Planungszeitpunkt auf Grund der noch nicht abschließend feststehenden Höhengradienten der Erschließungsstraße und durch das noch zu modellierende Gelände erforderlich ist.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherren bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Im Bebauungsplan ist keine Bauweise festgesetzt, sie ergibt sich aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Für alle Baugebiete gilt, dass auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig sind. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten.

#### Zur Definition von Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser

##### Einzelhaus (E)

Das Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper (Wohngebäude), welches von anderen Hauptgebäuden und durch Abstände zu den Grundstücksgrenzen abgegrenzt ist. Das Einzelhaus zeichnet sich dadurch aus, dass es typischerweise nicht mehr als zwei Wohneinheiten beinhaltet und meist als Einfamilienhaus ausgelegt ist. Je Wohngebäude sind bei dem festgesetzten Maß in der Regel zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 11: Beispielzeichnung Einzelhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

##### Doppelhaus (D)

Ein Doppelhaus bezeichnet zwei Wohngebäude, welche direkt aneinander auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zweier benachbarter Grundstücke gebaut sind und eine Gebäudeeinheit (aus zwei Doppelhaushälften) bilden. Je Doppelhaushälfte sind bei dem festgesetzten Maß in der Regel bis zu zwei Wohneinheiten möglich.

Abb. 12: Beispielzeichnung Doppelhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

**Reihenhaus (R)**

Das Reihenhaus bezeichnet mindestens drei oder mehr baulich unmittelbar aneinander gereihete Wohngebäude. Oftmals weisen die Gebäude innerhalb der geschlossenen Reihung einen identischen oder zumindest ähnlichen Grundriss auf. Je Reihenhaus ist i.d.R. eine Wohneinheit möglich.

Abb. 13: Beispielzeichnung Reihenhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

**Mehrfamilienhaus (MFH)**

Das Mehrfamilienhaus ist ein freistehendes Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten (mind. 3), die baulich voneinander getrennt und in sich geschlossen sind. Die Wohneinheiten können als Miet- oder Eigentumswohnungen genutzt werden.

Abb. 14: Beispielzeichnung Mehrfamilienhaus



Quelle: Eigene Darstellung 2023

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Als Ausgleichs- und Kompensationsflächen für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen und Flächen festgesetzt.

1. Entwicklungsziel: Naturnahes Regenrückhaltebecken (Teilplan 1/2), Maßnahme nur textlich festgesetzt.

Maßnahmen: Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Flächen zur Regenrückhaltung sind, sofern technisch möglich, als unbefestigtes Becken anzulegen und durch Einsaat mit regionaltypischem und standortgerechtem Saatgut als Extensivgrünland zu entwickeln. Technische Bauwerke zu Zwecken der Regenrückhaltung (z.B. Einlaufbauwerke) sind zulässig. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde gewährleistet und gesichert.

2. Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (CEF-Maßnahme – Flurstück 597 tlw., Flur 3, Gemarkung Saasen)

Innerhalb der Maßnahmenflächen ist ein mehrjähriger Blühstreifen für die Feldlerche anzulegen.

Pflegehinweis: Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blütmischung. Der Blühstreifen wird alle 3 Jahre umgebrochen und im Frühjahr neu eingesät. Vor der Einsaat erfolgt eine sachte Bearbeitung mit Egge/Grubber, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde gewährleistet und wird mit dem Pächter der Fläche zusätzlich vertraglich gesichert.

3. Entwicklungsziel: Kalk-Magerrasen / Magere Flachland-Mähwiese (Flurstück 431(tlw.), 432(tlw.), 442, 467, Flur 3, Gemarkung Saasen):

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind alle baulichen Anlagen zurückzubauen. Alte Zäune sind, soweit für die Beweidung nicht notwendig, zu entfernen. Die verbuschten Böschungen und Obstbaumbestände sind von Gehölzen freizustellen. Standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Die belassenen Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lücken in den Streuobstbeständen sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Mahdfähige Flächen sind durch eine mindestens zweischürige Mahd zu pflegen. Alternativ ist in Teilbereichen eine einschürige Mahd (1. Schnitt) mit nachfolgender Beweidung zulässig. Bereiche, in denen keine Mahd möglich ist, sind durch eine mindestens zweimalige extensive Beweidung zu pflegen (Hinweis: ohne Zufütterung als Portionsweide mit kurzer Standzeit). Eine Beweidung mit Pferden ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind bereits anerkannte Ökokontomaßnahmen und wurden durch die LPV Gießen zur Verfügung gestellt. Die Pflege der Flächen ist durch die Gemeinde gewährleistet und gesichert.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. Dies gilt auch in Bezug auf transparenten Brüstungen.

#### **4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)**

Für die Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist je (Wohn-) Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf der Dachfläche eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen.

Als Maßnahme zum Klimaschutz wird die zuvor benannte Festsetzung zur Anlage von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen. Hierdurch sind Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zu installieren, sodass dem Klimawandel im Kontext dieses Bebauungsplanes entgegengewirkt werden kann.

#### **4.6 Flächen für Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Für die Anpflanzungsflächen gemäß der Plankarte gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Es ist eine geschlossene standortgerechte einheimische Laubstrauchhecke einreihig mit einem Pflanzabstand von einem Meter anzupflanzen (Artenempfehlung siehe Artenauswahl.). Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste.

Pro Grundstück gilt es mindestens einen Laubbaum (2.Ordnung) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste.

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten gilt, die zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

Die zuvor aufgeführten textlichen Festsetzungen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes und damit dem Klimaschutz (der Beschattung und Abkühlung der Flächen, dem Mikro- und Lokalklima, als Biotopstruktur, dem Artenschutz, dem Grundwasserschutz, der Frischluftproduktion, der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der natürlichen Versickerung, etc.). Durch diese Maßnahmen wird das Grünvolumen / -flächen) im Baugebiet erhöht und somit die direkte Wohnumfeldqualität deutlich verbessert. Zudem wird durch die Ortsrandeingrünung der Übergang zur angrenzenden Bebauung und zur freien Landschaft harmonisch gestaltet, wobei ebenfalls ein Schutz vor Staubentwicklungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen entsteht. Darüber hinaus tragen die anzupflanzenden Bäume und Sträucher durch Verdunstungskühle und Verschattung zur Temperatursenkung in ihrem direkten Umfeld bei, sodass sie einen positiven Beitrag zum Mikro- und Lokalklima leisten.

#### **4.7 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers weiterhin, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden. Vor allem im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen kann der Höhenunterschied bei der Gestaltung von Böschungsbereichen zwingend erforderlich werden. Aber auch im weiteren Verlauf der Planstraßen in Verbindung mit der derzeitigen aktuellen Topografie wird die Notwendigkeit dieser Festsetzung gesehen. Die übrige Zulässigkeit von Stützmauern richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung

### **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 der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen gestalterische Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude im nordöstlichen Ortsrandbereich an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt mithin ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Für Hauptgebäude mit eingeschossiger Bauweise sind Zeltdächer, Satteldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 15° bis 40° zulässig, bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung 15° bis 30°<sup>3</sup>. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

Zudem sind Pultdächer zulässig. Für Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) sowie für Gebäude mit Staffelgeschoss gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis 30°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar und Fotovoltaikanlagen) sind aufgrund der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte zulässig. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen im Bereich dieser Anlagen abgesehen werden. Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Der Flächenanteil muss mind. 60% der Dachfläche bei Garagen und 30% bei Carports<sup>4</sup> betragen.

Die zuvor benannten Festsetzungen sollen das Einfügen der geplanten Bebauung in die angrenzende Bestandsbebauung vorbereiten. Die Dachbegrünung trägt dabei zur Durchgrünung des direkten Wohnumfeldes bei und sorgt somit für eine optische Aufwertung und Steigerung der Wohnumfeldqualität (siehe auch Abbildungen 25-27). Darüber hinaus tragen sie zur Klimaanpassung, i.S. einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage bedingt i.d.R. eine flache Dachneigung der Hauptdächer. Aufgrund der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft hat das Gebiet einen eigenen Charakter und Wiedererkennungswert.

<sup>3</sup> In Anlehnung an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes.

<sup>4</sup> Wegen der Statik

Abb. 15-17: Beispiele für Dachbegrünungen



Quelle: wohnglück.de (2020)

Durch diese gestalterische Festsetzungen kann die bisherige Gebietsentwicklung im angrenzenden Bereich des Ortsteils Lindenstruth fortgesetzt werden, sodass ein einheitlicher Siedlungscharakter bzgl. einer homogenen Dachlandschaft entstehen kann. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachlandschaft des künftigen Baugebietes sind aus Gründen der Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild zwingend erforderlich. Aufgrund der Lage am Ortsrand sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung städtebaulich begründet.



Quelle: Solarenergie.de (shutterstock)



Quelle: Landeshauptstadt Dresden (2021)

Zur Vermeidung von Trennwirkungen wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ **Einfriedungen** ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig sind (siehe Artenempfehlung). Zusätzlich gilt, dass Mauern, Mauer- und Betonsockel allgemein unzulässig sind, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder zum Nachbargrundstück handelt. Stützmauern zum Nachbargrundstücken richten sich nach Vorgaben der Hess. Bauordnung. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wegen müssen Einfriedungen 0,5 m Abstand halten.

100 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ<sup>5</sup>) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt 1 Laubbaum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen (siehe Artenempfehlung).

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird die Qualität des direkten Wohnumfeldes erhöht. Es wird folglich zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und dabei optisch störende Elemente wie flächige Schottergärten ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Verwiesen wird auch auf den § 8 Abs.1 Hess. Bauordnung. Lediglich kleine Elemente bis 1m<sup>2</sup> oder bei mehrere Elementen verstreut auf der Fläche und in der Summe mit 5 m<sup>2</sup> sind können für die Gestaltung über eine Befreiung zulässig sein, da sie zur Gestaltung eines strukturreichen Gartens beitragen können. Durch die naturnahe Gestaltung der Freiflächen wird ebenfalls zur Klimaanpassung beigetragen, da Bäume und Sträucher angepflanzt werden und die natürliche Bodenfunktion erhalten bleibt. Wasser kann natürlich versickern, die Pflanzen können zur Kühlung und Durchlüftung des Baugebietes beitragen. Auch die Filterung von Feinstaub und Bindung von CO<sub>2</sub> sind weitere Bausteine, die für eine Begrünung der Grundstücksfreiflächen sprechen.

<sup>5</sup> Bei einem 500m<sup>2</sup> großen Baugrundstück und einer GRZ (I) von 0,3 und einer GRZ (II) von 0,15 (gemäß 50% der GRZ (I) lt. § 19 Abs.4 BauNVO) können 225m<sup>2</sup> für die Überbauung des Grundstücks genutzt werden, verbleiben 275m<sup>2</sup> als nicht überbaubare Grundstücksfläche, die zu 100% als Garten, Grünanlage, Pflanzbeet, etc. zu nutzen sind. Von diesen 275m<sup>2</sup> müssen auf 30% der Fläche (83m<sup>2</sup>) Bäume und Gehölze gepflanzt werden.

**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.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

#### **Einfriedung**

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

#### **Kindergarten**

Im Bereich des Kindergartens muss die Einfriedung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder / Nutzer des Kindergartens durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge etc.).

#### **Parkplätze zur Bahnseite hin**

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers werden je Baugrundstück Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 7 m<sup>3</sup>, von denen 3 m<sup>3</sup> als Retentionsvolumen dienen, fest-gesetzt.

Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser als auch die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage sowie der Vorfluter entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

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

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

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

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

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgt bei dieser Planung unter den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Demnach wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft für die mögliche Bebauung der Grundstücke und für die Errichtung und den Bau der Erschließungsstraße berechnet und zugeordnet. Die verschiedenen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen des Teilplanes 2/2 werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffen im Allg. Wohngebiet 1 und 2, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Erschließungsplanung (Straße und Regenrückhaltebecken) zugeordnet. Zusätzlich erfolgt eine vertragliche

Regelung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, da für den Vorhabenträger gemeindliche Ökokontomaßnahmen<sup>6</sup> zur Verfügung gestellt werden.

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff (artenschutz- und naturschutzrechtliche Eingriff) kann somit vollständig kompensiert werden.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der Gemeinde Reiskirchen und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Faunistische Untersuchungen wurden im Juli und August 2019 bis 2020 durchgeführt, siehe auch Umweltbericht und Fachgutachten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Planunterlagen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Hierzu sind unter den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen weitere Informationen aufgeführt.

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

## 8. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung,

<sup>6</sup> Siehe Ausführungen im Umweltbericht

Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB: Für die Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ist je (Wohn-) Gebäude bzw. Doppelhaushälfte auf der Dachfläche eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren.

## **9. 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:

### **9.1 Hochwasserschutz**

#### **9.1.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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

### **9.2 Wasserversorgung**

#### **9.2.1 Bedarfsermittlung**

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für rd. 34 Wohnbaugrundstücke sowie für den Bau einer Kindertagesstätte. Die Anzahl von Wohneinheiten im Allgemeinen Wohngebiet wird über den Bebauungsplan als Angebotsplanung nicht festgelegt, daher kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser auf Ebene des Bebauungsplanes nicht quantifiziert werden. Das im Verfahren beteiligte Unternehmen für die Wasserversorgung hat der Planung zugestimmt. Für die konkrete Ermittlung des Wasserbedarfs (Trink-, Brauch- und Löschwasser) ist ein Ingenieurbüro eingeschaltet, das jetzt im Rahmen der Erschließungsplanung die Parameter ermittelt und mit dem Wasserversorger abstimmt.

### 9.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Auf die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Darüber hinaus werden für die Verwertung und Reduzierung des Niederschlagswassers je Baugrundstück Zisternen festgesetzt. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

### 9.2.3 Deckungsnachweis

Die Gemeinde Reiskirchen geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Ein Ausbau des vorhandenen Trinkwassernetzes ist innerhalb des Plangebietes erforderlich, die Leitungen sind neu zu verlegen.

### 9.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für das Gebiet neu verlegt werden müssen.

## 9.3 Grundwasserschutz

### 9.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

### 9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (Zone III), siehe nachfolgende Ausführungen.

**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.

Regierungspräsidium Gießen – Grundwasserschutz, Wasserversorgung (06.02.2020)

Der Planungsraum liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Reiskirchen. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 29.03.1990 (StAnz. 18/1990, S. 795) sind zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen - Grundwasser, Wasserversorgung, Wasserbuch, Dez. 41.1 (02.12.2025)

Bezüglich der Abwasserbewirtschaftung des Plangebietes und der Errichtung des Regenrückhaltebeckens weise ich auf die mögliche Betroffenheit der Nrn. 9, 10 und 21 des § 4 der zuvor genannten Verordnung hin, nach denen das Versickern von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswasser, das Herstellen von Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserdeckschicht sowie Wohnsiedlungen, solange

das Abwasser nicht vollständig und sicher auf der Zone III hinausgeleitet wird, verboten sind. Ich bitte, diese Aspekte in der weiteren Planung und Ausgestaltung der Abwasserbewirtschaftung zu beachten.

Sollten durch die konkrete Planung Konflikte entstehen, die durch eine Umplanung nicht behoben werden können, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte. Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

### 9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

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 verrieselt 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.

### 9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>7</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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.

<sup>7</sup> 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.

### *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, die Genehmigung einer Versickerung ist mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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

Zu dieser Thematik liegen aus den angrenzenden Baugrundstücken zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### **9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Die nächste Messstelle liegt rd. 1,7km westlich vom Plangebiet in Reiskirchen.

### **9.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Zu dieser Thematik liegen aus den angrenzenden Baugrundstücken zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet. Die nächste Messstelle liegt rd. 1,7km westlich vom Plangebiet in Reiskirchen.

## **9.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

### **9.4.1 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine offenen oberirdischen Gewässer bekannt. Ein Gewässerrandstreifen ist daher nicht zu beachten. Lediglich am östlichen Feldweg befindet sich ein wegebegleitender Graben. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Verrohrung zur Wieseck vorhanden, welche die Fläche nördlich des Bahndammes entwässert. Diese wird in die Entwässerungsplanung integriert.

### **9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### 9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer bekannt. Lediglich am östlichen Feldweg befindet sich ein wegebegleitender Graben. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Verrohrung zur Wieseck vorhanden, welche die Fläche nördlich des Bahndammes entwässert. Diese wird in die Entwässerungsplanung integriert.

**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.

Regierungspräsidium Gießen - Grundwasser, Wasserversorgung, Wasserbuch, Dez. 41.1 (02.12.2025)

Der am östlichen Feldweg verlaufende Graben ist zum Erhalt festzusetzen, da er eine wichtige Entwässerungsfunktion besitzt. Weiter südlich unterhalb des Bahndammes mündet der Graben in das Fließgewässer Wieseck ein. Der Durchlass als Verrohrung im Bereich des Bahndammes ist ebenfalls zu erhalten und muss in die Entwässerungsplanung integriert werden.

### 9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Bereich von Gewässern.

## 9.5 Abwasserbeseitigung

### 9.5.1 Gesicherte Erschließung

Das anfallende Schmutzwasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reiskirchen eingeleitet werden. Weiterführend kann es den bestehenden Mischwasserkanälen im Bereich der „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ zugeführt werden. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen überwiegend neu zu verlegen. Als Ergebnis der bisher durchgeführten Infrastrukturplanung setzt der vorliegende Bebauungsplan im südlichen Plangebiet bauplanungsrechtlich den Standort für ein Regenrückhaltebecken fest, sodass die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen kann. Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt. Ob die Kapazitäten der örtlichen Entwässerungsanlagen ausreichend sind, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden. Hierzu ist eine hydraulische Überrechnung der bestehenden örtlichen Mischwasserkanäle erforderlich.

**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.

Abwasserverband Wiesecktal (17.11.2025)

Das Plangebiet ist in dieser Beteiligung in östlicher Richtung erweitert. Das Plangebiet ist in unserer aktuellen SMUSI-Berechnung von 2025 als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

Daher kann der o.g. Maßnahme aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, wenn die Entwässerung (wie geplant) im Trennsystem erfolgt und nur häusliches Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird.

Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reiskirchen. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der Entwässerungsplanung des Weiteren die hydraulische Bemessung der örtlichen Entwässerungsanlagen zu prüfen ist.

## **9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung**

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, konnte zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Die Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser an die in den Straßen „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ vorhandenen Kanäle (Mischwasserkanal) sind gegeben, eine Überprüfung erfolgte bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Das anfallende Regenwasser wird in separaten Kanälen in Richtung Vorfluter (Wieseck) abgeleitet. In diesem Zusammenhang wurde der Standort für ein Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet festgesetzt und ausreichend dimensioniert.

### **9.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Abwasseranlagen in den Straßen „Mozartstraße“ und „Beethovenstraße“ sind vorhanden und können das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser mit aufnehmen.

Durch eine 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung.

### **9.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

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, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt.

### **9.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

Durch eine 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. Verwiesen wird auf § 55 WHG und § 37 Abs. 4 HWG, die in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgeführt sind.

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

**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.

Abwasserverband Wiesecktal (17.11.2025)

Zusätzlich verweisen wir auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG und bitten um Beachtung. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In den angrenzenden Grundstücken des Plangebietes sind folgende überörtliche Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Wiesecktal betroffen:

- Sammelleitung für Abwasser, Hauptsammler von Saasen - Reiskirchen (AVW 090): DN 300 Stz
- Schachtbauwerke

Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhausanschlussleitungen) einzuhalten. Die Trasse der Sammelleitung ist im Bereich von 3,00 m beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitung nicht zulässig. Bei Kreuzungen ist zwischen Nahwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitung ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten. Bei Parallelführung ist ein Mindestabstand von 1,00 m von Nahwärme, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitung zwischen den Rohraußenflächen sicher einzuhalten. Falls die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden. Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Abwasserverband möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt. In den neu mitaufgenommenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B-Plan Teilplan 2/2) sind keine Verbandsanlagen betroffen.

#### **9.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers**

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

#### **9.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem**

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Gemeinde Reiskirchen im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich. Ein Ingenieurbüro hat bereits eine erste Planung für die Abwasserbeseitigung durchgeführt und die prinzipielle Machbarkeit der Entwässerung des Plangebietes bestätigt.

**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.

Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (06.02.2020)

Aus Sicht der vom RP Gießen vertretenen Belange kann der Flächennutzungsplanänderung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteanlage sind mit der Oberen Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Über das zu planende Regenrückhaltebecken darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s·ha) in die Wieseck abgeleitet werden. Es ist für die Regenrückhaltung eine entsprechend ausreichend große Fläche im Bebauungsplan auszuweisen. Rückhaltung durch Zisternen darf dabei nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Es ist nach DWA-M 153 zu prüfen, ob bzw. welche Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird. Entsprechender Platzbedarf ist im Bebauungsplan einzuplanen und ggf. auszuweisen.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken bis zum geplanten Anschluss an den bestehenden Kanal, welcher durch den Bahndamm hindurch zur Wieseck führt, ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, falls noch nicht enthalten, um eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden. Falls der bestehende Kanal nicht ausreichend leistungsfähig ist, um auch die Notentlastung des Regenrückhaltebeckens gesichert zur Wieseck abzuleiten, und umgebaut werden muss, ist die Trasse bis zur Einleitstelle in die Wieseck in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen.

#### Abwasserverband Wiesecktal (07.02.2020)

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung des Plangebietes, im Trennsystem erfolgen soll und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird. Das Plangebiet ist in der uns vorliegenden aktuellen Schmutzfrachtberechnung, Stand März 2013, als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

### **9.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten**

Entfällt aufgrund des Planziels.

### **9.5.2.7 Kosten und Zeitplan**

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **9.6 Abflussregelung**

### **9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft. Für die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter (bauplanungsrechtlich festgesetzter Standort eines Regenrückhaltebeckens) liegen bereits Pläne vor. Es wird auf die weitere Planungsebene, der Erschließungsplanung, verwiesen. Die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Vorfluter wird über ein separates Genehmigungsverfahren (Einleiteantrag) geprüft und bei der zuständigen Fachbehörde beantragt.

### **9.6.2 Hochwasserschutz**

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

### **9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Indirekte Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind im Plangebiet durch die Versickerung, Zisternenfestsetzung und durch das Regenrückhaltebecken vorgesehen.

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

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

**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.

Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (06.02.2020)

Aus Sicht der vom RP Gießen vertretenen Belange kann der Flächennutzungsplanänderung unter folgenden Bedingungen zugestimmt werden:

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die erforderlichen Antragsunterlagen einschließlich der Eckdaten für die in den Antragsunterlagen darzustellende Regenrückhalteanlage sind mit der Oberen Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Über das zu planende Regenrückhaltebecken darf nur der natürliche Abfluss von 3,0 l/(s·ha) in die Wieseck abgeleitet werden. Es ist für die Regenrückhaltung eine entsprechend ausreichend große Fläche im Bebauungsplan auszuweisen. Rückhaltung durch Zisternen darf dabei nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

Es ist nach DWA-M 153 zu prüfen, ob bzw. welche Niederschlagswasserbehandlung erforderlich wird. Entsprechender Platzbedarf ist im Bebauungsplan einzuplanen und ggf. auszuweisen.

Die Trasse zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken bis zum geplanten Anschluss an den bestehenden Kanal, welcher durch den Bahndamm hindurch zur Wieseck führt, ist in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen, falls noch nicht enthalten, um eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung für diese Fläche zu vermeiden. Falls der bestehende Kanal nicht ausreichend leistungsfähig ist, um auch die Notentlastung des Regenrückhaltebeckens gesichert zur Wieseck abzuleiten, und umgebaut werden muss, ist die Trasse bis zur Einleitstelle in die Wieseck in die Geltungsbereichsgrenzen mit aufzunehmen.

Regierungspräsidium Gießen - Kommunales Abwasser, Gewässergüte (02.12.2025)

Das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) ist ein abwassertechnisches Bauwerk. Eine Bepflanzung mit Gehölzen und Bäumen, welche die Funktionsfähigkeit der Anlage beeinträchtigen kann, ist daher nicht zulässig. Der schadlose Abfluss des Niederschlagswassers muss sichergestellt sein. Bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist daher auch der Durchlass unter der Bahnstrecke zu beachten, welcher den Drosselabfluss und Notüberlauf des RRB sicher abführen können muss. Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahme vom 06.02.2020, insbesondere hinsichtlich der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Wieseck.

Abwasserverband Wiesecktal (07.02.2020)

Der o. g. Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden, da die Entwässerung des Plangebietes, im Trennsystem erfolgen soll und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in den Verbandssammler eingeleitet wird. Das Plangebiet ist in der uns vorliegenden aktuellen Schmutzfrachtberechnung, Stand März 2013, als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

**Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

**Vorflutverhältnisse**

Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

### 9.6.5 Starkregen

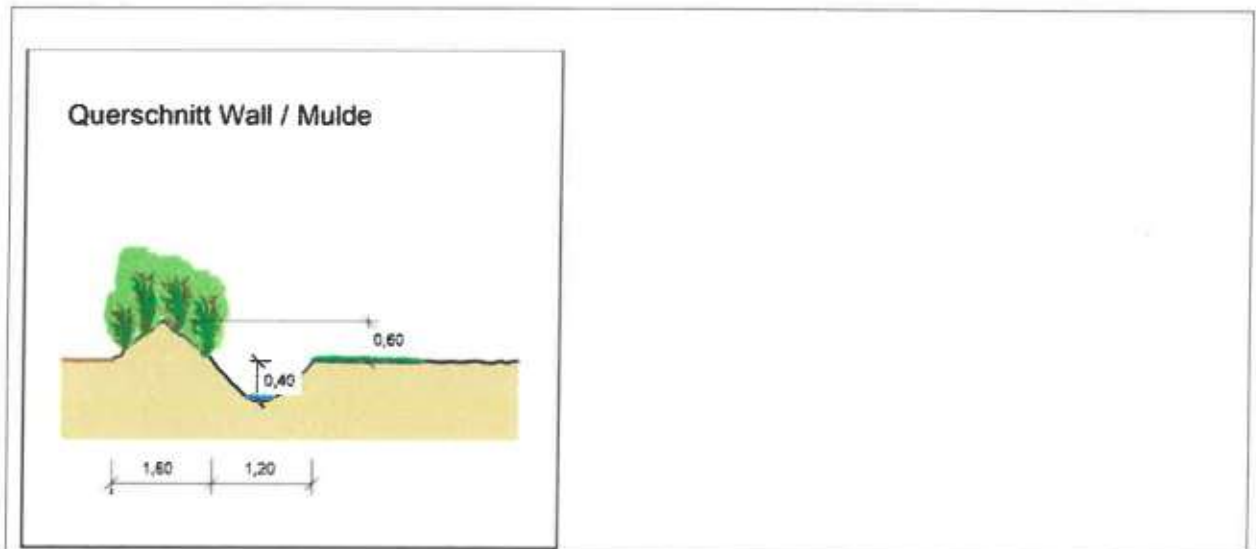
In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bis *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 18: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf 01.07.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung nach Süden hin im Plangebiet dargestellt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges im Osten des Plangebietes sowie ausgehend von der „Alten Straße“ ebenfalls Richtung Süden 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. Aufgrund der Vorgaben der Hinweiskarte sollte im Bereich der nördlichen Bauzeile an den Grundstücksgrenzen Mulden und eine Verwallung gestaltet (Abb. 19) werden, um bei möglichen Starkregenereignisse einen Schutz der südlichen angrenzenden Gebäude und Nutzungen vor Erosionen und Überschwemmungen von den nördlich angrenzenden lw. Nutzflächen zu gewährleisten. Im Zuge der Erschließungsplanung wird dem Vorhabenträger die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das gesamte Gebiet empfohlen.

Abb. 19.: Konzept-Querschnitt Wall / Mulde im Bereich des WA 2 und WA 1 südlich bzw. östlich der Planstraße B.



### 9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

### 10. Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im angrenzenden Bereich des Plangebietes. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung müssen dann die künftigen Versorger des Gebietes angeschrieben werden.

**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.

Deutsche Telekom Technik GmbH (27.01.2020)

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. 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.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

IHK Gießen-Friedberg (03.02.2020)

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Mittelhessen Netz GmbH (27.01.2020)

Im angrenzenden Bereich des Plangebietes werden von Mittelhessen Netz GmbH Strom- bzw. Gasversorgungsleitungen betrieben. Bestandsauskunft hierzu sind im Internet unter: <https://www.swg-konzern.de> zu erhalten.

Sollten die vorhandenen Trassen eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit der Mittelhessen Netz GmbH einvernehmlich zu klären.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen wird gebeten, bei den Planungen entsprechend dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische „Ver- und Entsorgungsleitungen“ zu verfahren.

Götel GmbH (24.10.2025)

Es befinden sich Trassen der Götel GmbH im Bereich des Bebauungsplanes.

**11. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes (siehe unten) geprüft werden. Im Plangebiet sind die künftigen Erschließungsstraßen (mit Kurvenradien) für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum bzw. sofern erforderlich auf den Grundstücken (Kitagelände) vorzusehen.

**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 des LK Gießen, Brandschutz (03.02.2020/06.11.2025)**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).

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

WA/GFZ = (0,6) = 96 m<sup>3</sup> = (1.600l/Min.)

WA/GFZ = (0,8) = 96 m<sup>3</sup> = (1.600 l/Min.)

SO KITA/GFZ = (0,6) = 96 m<sup>3</sup> = (1.600l/Min)

Hinweis:

Der v. g. Richtwert dient als Beschlussempfehlung zur Sicherstellung des Grundschutzes Im Rahmen Ihrer Planungshoheit, sollte dieser von der v. 9. Empfehlung abweichen, so wäre dies in der Beschlussvorlage deutlich zu machen.

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Tabelle 1

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Reine Wohngebiete (WR), allg. Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 > GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf [m <sup>3</sup> /h] bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
a) klein	48	96	48	96	96	
b) mittel	96	96	96	96	192	
c) groß	96	192	96	192	192	

überwiegende Bauart

a) feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung, ausreichende Abstandsflächen zwischen den Gebäuden,
b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen
c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit. Häufung von Feuerbrücken, usw.

- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

#### Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmengen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

#### 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 jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2.2 Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer 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 § 13 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 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 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, wurden 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 (selbst 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.

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

### *Altlasten*

Der Gemeinde Reiskirchen liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Im Zuge der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten erstellt.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zuffließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise 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)

Eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird empfohlen.

Es wird auf die Beachtung des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6-8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Bodenfunktionen zu bewerten, ist es erforderlich, die Dimensionen des geplanten Bodeneingriffs durch eine Bodenkompensationsbetrachtung zu bestimmen. Auf dieser Basis können geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden, um den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen. Die in der Anlage befindliche vorliegende Bodenkompensationsberechnung wurde anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie & Rheinland-Pfalz Landesamt für Geologie und Bergbau 2023: Kompensation des Schutzguts Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16) durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Weitere Ausführungen siehe auch Umweltbericht.

**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.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (02.12.2025)

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Kommune und bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Kommunen dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach oder kommt ihrer Informationspflicht nicht nach, haben Eigentümerinnen, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (06.02.2020)

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

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

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Gemeinde Reiskirchen einzuholen.

#### **Hinweis:**

Über die *elektronische Datenschnittstelle DATUS online* steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 Halt-BodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtig verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen.

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.

Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hinug.de/themen/altlasten/datus.html>

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt.

Für das Vorhaben wird überwiegend Boden mit hoher bis sehr hoher Bodenfunktionsbewertung in Anspruch genommen. Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist dies ausdrücklich nicht zu begrüßen. Bei Abwägungsentscheidungen soll Böden mit hoher Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seltenen Böden ein hohes Gewicht beigemessen werden. Diese Böden sollen in besonderem Maße vor Zerstörung und anderen Beeinträchtigungen geschützt werden (Kapitel 6.1. 5-2 (G) *Regionalplan Mittelhessen 2010*). Es gibt gemäß BodenViewer Hessen genügend Flächen mit geringerer Bodenfunktionsbewertung, die ebenso direkt an bestehendes Siedlungsgebiet anschließen. Gemäß den Zielen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Flächeninanspruchnahme auf Böden mit geringem Bodenfunktionserfüllungsgrad zu lenken.\* Sofern möglich, ist dieser Aspekt erneut zu prüfen und die Planung ggf. zu überarbeiten.

Auszug aus dem BodenViewer:

Entsprechend § 2 Abs. 4 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018, ist eine schutzgutbezogene Kompensation hinsichtlich der Bodenfunktionsverluste in Abhängigkeit von der Flächengröße des Eingriffs erforderlich. Für Eingriffsflächen > 10.000 m<sup>2</sup> ist dabei ein separates Bodengutachten mit gesonderter Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe zu erstellen. Bei Eingriffsflächen ≤ 10.000 m<sup>2</sup> ist für Böden mit einer Ertragsmesszahl (EMZ) < 20 oder > 60 eine Zusatzbewertung „Boden“ vorzunehmen. Angemessene Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14. 2018)

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die nachfolgenden Infoblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

**Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende**

([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))

**Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer\***

([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Dieser Sachverhalt mit den daraus resultierenden Ausführungshinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz inkl. Monitoring ist in den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen.

Regierungspräsidium Gießen – Landwirtschaft (06.02.2020)

Bezüglich der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes Bedenken vorgetragen.

Diese begründen sich wie folgt:

Die insgesamt 6,7 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verlust des Standortes in dieser Größenordnung aus agrarstruktureller Sicht nicht tolerierbar ist. Die Planung macht keinerlei Aussagen, inwieweit hier eine Betroffenheit für landwirtschaftliche Betriebe gegeben ist.

Regierungspräsidium Gießen – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz (02.12.2025)

In Bezug auf die Größe der Eingriffsfläche ist die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme zusätzlich mit aufzunehmen.

Eine Entsiegelungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Reiskirchen ist nachträglich zu prüfen<sup>8</sup>.

#### **Bodenkundliche Baubegleitung (Vermeidung und Minderung):**

Zur Sicherstellung der ausreichenden Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen. Diese ist zur Lenkung der Flächeninanspruchnahme innerhalb des Planungsraumes idealerweise bereits in die Planungsphase einzubeziehen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion. Die Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) stellt sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe unterlassen werden. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als Lagerfläche oder durch Befahrung. Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu können. Dies entbindet die Gemeinde selbstverständlich nicht von ihrer Überwachungspflicht nach § 4c BauGB einschließlich erforderlicher Vor-Ort-Kontrollen.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe:

- Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen — HMUKLV, Stand März 2017“: <https://umwelt.hessen.de/info-material/Rekultivierung-von-Tagebau-und-sonstigen-Abgrabungsflaechen>
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019

#### **Bodenbezogene Kompensation:**

Es wurde ein separates Bodengutachten erstellt. Der Planungsraum umfasst eine Fläche von 3,44 ha, die derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Fläche weist überwiegend einen sehr hohen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad auf. Für die verschiedenen Flächenbestandteile wurden die bodenbezogenen Wertstufen jeweils vor und nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Bilanzierung weist hiernach einen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 25,65 Bodenwerteinheiten (EWE) aus. Spezifisch bodenfunktional ausgerichtete Ausgleichsmaßnahmen sind nicht geplant. Es erfolgt stattdessen eine Umrechnung in 51.3000 Biotopwertpunkte (BWP). Mit der vorliegenden Planung ist keine (ausreichende) bodenbezogene Kompensation vorgesehen. Der bodenbezogene Kompensationsbedarf ist stattdessen in die Berechnung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs einbezogen worden. Dies ist zwar aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht optimal, entspricht jedoch den in Hessen geltenden Vorgaben. Hier ist noch einmal zu prüfen, ob es an anderen Stellen im Großraum der Gemeinde Reiskirchen Flächen gibt, bei denen z. B. eine entsprechende Entsiegelung durchgeführt werden.

### **13. Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

---

<sup>8</sup> Die Gemeinde hat aktuell keine Flächen und Maßnahmen zur Entsiegelung von befestigten Flächen vorgesehen.

#### 14. 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. Vorliegend kann durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf in Abstufung zu den gewerblichen Nutzungen und der Bahnlinie dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind direkt erkennbar.

Vor dem Hintergrund, dass südlich des Plangebietes die Bahnlinie 3700 angrenzt und sich weiter nördlich des Plangebietes die Betriebsstätten der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH befinden, wurde durch das Büro für Schallschutz, GSA Ziegelmeyer, schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung des Plangebietes durch den Schienenverkehr, zu Emissionskontingenten für die geplante Gemeinbedarfsfläche sowie zu Schallschutzmaßnahmen angefertigt (Stand: 27.05.2025). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob die durch die genannten Nutzungen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen die einschlägigen Orientierungswerte einhalten.

Im Bereich der Schienen werden die Schalltechnischen Orientierungswerte punktuell tagsüber und im Nachtzeitraum randlagig überschritten. Im inneren Bereich werden die Empfehlungswerte weitestgehend eingehalten. Schallschutz kann durch passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt bzw. beachtet werden. Hierzu sind unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zahlreiche Hinweise für die nachfolgende Bauausführung und für das Bauantragsverfahren aufgeführt, die dann speziell im Einzelfall bei der Gebäudeplanung zu beachten sind. So sollten z.B. bei der südliche Baureihe im WA 1 schutzbedürftige Räume wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnräume auf der zur Bahntrasse abgewandten Gebäudeseite eingerichtet werden. Alternativ können Schlafräume / Kinderzimmer im Bereich zur Schiene auch mit schallgedämmten Lüftungselementen ausgestattet werden. Der Bebauungsplan kann durch die Begutachtung die erforderliche Schutzbedürftigkeit nachweisen, überlässt es aber den einzelnen Bauherrn im Rahmen der Umsetzung/Bauausführung spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dieser Konflikttransfer auf die Baugenehmigungsebene und damit die planerische Zurückhaltung auf Bebauungsplanebene wird für zulässig erachtet, da der Konflikt im Rahmen der Bauausführung bewältigt werden kann.

Beurteilungsrelevante gewerbliche Schalleinträge in der Größenordnung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm 55 dB(A) aus den Betriebsstätten der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH sind mit Verweis auf die projektbezogenen Untersuchungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Bereich der Kindertagesstätte wird empfohlen, die Außenspielbereiche so anzuordnen, dass Gebäude als Abschirmungsmaßnahme die Geräuschbelastung für das Allgemeine Wohngebiet reduzieren.

Ansonsten wird auf die Hinweise in der Plankarte unter 4.1 ff und auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Sachverhalte des Gutachtens nochmal zusammengefasst.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass in Höhe der geplanten nördlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes von der Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für gewerbliche Nutzungen der TA Lärm - tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A) - aus den Betriebsgeräuschen der Firma Weiss Umwelttechnik GmbH ausgegangen werden kann. Voraussetzung / Grundlage dieser Berechnung sind die für die Gebietskategorien Gewerbe- und Industriegebietsflächen in DIN 18005 genannten „Prüfwerte“ für die Tageszeit und deren Abminderung zur Einhaltung des Richtwertes im Bestand in Höhe des Mischgebietes - nachts 45 dB(A). Unter diesen Voraussetzungen ist die Einhaltung der Richtwerte zu prognostizieren.

Bezüglich der Schienenverkehrseinwirkungen haben wir diese auf die „neuen Baufenster“ angepasst. Der Bebauungsplan enthält keine Vorkehrungen für „aktive Schallschutzmaßnahmen“ (Schallschutzwand). Parallel des Gleisweges / der Plangebietsgrenze ist die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens [RRB] vorgesehen. Der erforderliche Schallschutz ist daher durch „passive Schallschutzmaßnahmen“ in Verbindung mit Regelungen zur Grundrissgestaltung für die 1. Baureihe zur Gleisanlage zu treffen. Das Plangebiet selbst ist lediglich dem Lärmpegelbereich I und II zuzuordnen - besondere bauliche Aufwendungen für den passiven Schallschutz sind hieraus nicht zu erwarten - im Hinblick auf die in Höhe der mindestens 1. Baureihe zu prognostizierenden Spitzenpegel aus einzelnen Zugvorbeifahrten empfehlen wir, für den im Gutachten dargestellten Bereich mit Spitzenpegelbelastungen (Prognose) > 65 dB(A) nachts schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume / Kinderzimmer grundsätzlich vorzusehen.

Gegenüber der im Plangebiet vorgesehenen KITA haben wir die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs / die Nutzung von Freibereichen durch Prognoseberechnungen ermittelt. Einschränkungen für die angrenzende Bebauung sind hieraus nicht abzuleiten.

Ergänzend zum Gutachten wird aufgeführt, das sich gegenüber der Darstellung des Erschließungskonzeptes im Gutachten vom Mai 2025 die Trassenführung der Straße im östlichen Bereich nochmals geändert hat, allerdings nicht die Lage und Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung, so dass die Aussagen des Gutachtens weiterhin auf den Entwurf des Bebauungsplanes zutreffen.

**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.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)

#### **Immissionen**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### **15. Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

**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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (12.02.2020)

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## **16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungsebenen**

**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.

Deutsche Bahn AG (06.02.2020)**Abstimmung bei Baumaßnahmen**

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein privates Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-)Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit - eben auch die des Eisenbahnverkehrs - nicht gefährdet wird.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Es werden sich weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten.

**Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

**Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen**

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

**Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbargelände von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Deshalb wird darum gebeten, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

**Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

**Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen**

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

#### Funknetzbeeinflussung

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	Festlegung auf Höhen
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

Quelle: Deutsche Bahn AG

#### Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrhindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

#### Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/ Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

#### Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (06.02.2020/(02.12.2025)

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](http://www.rp-giessen.hessen.de/umwelt-natur/abfallbau-gewerbeabfall-baustellenabfaelle)). 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://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

#### Regierungspräsidium Gießen – Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umweltlabfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweise: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung

einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

#### Regierungspräsidium Gießen – Bergaufsicht (06.02.2020)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schächten und an der Tagesoberfläche nachgewiesen. Informationen über die örtliche Lage der Schächte liegen hier nicht vor.

#### Regierungspräsidium Gießen – Landwirtschaft (06.02.2020)

Bedenken begründen sich wie folgt:

Die insgesamt 6,7 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass ein Verlust des Standortes in dieser Größenordnung aus agrarstruktureller Sicht nicht tolerierbar ist. Die Planung macht keinerlei Aussagen, inwieweit hier eine Betroffenheit für landwirtschaftliche Betriebe gegeben ist.

## **17. Bodenordnung**

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB voraussichtlich erforderlich.

## **18. Flächenbilanz**

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>37.609 m<sup>2</sup></b>
Fläche Allgemeines Wohngebiet gesamt	19.595 m <sup>2</sup>
(Fläche WA 1	10.787 m <sup>2</sup> )
(Fläche WA 2	8.808 m <sup>2</sup> )
Fläche für den Gemeinbedarf (KiGa)	5.115 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.095 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	4.030 m <sup>2</sup>

Landwirtschaftlicher Weg	2.329 m <sup>2</sup>
Rad- / Fußweg	1.128 m <sup>2</sup>
Parkplätze	573 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung (RRB)	2.896 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen: Verkehrsbegleitgrün	739 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche: Hausgarten	1.140 m <sup>2</sup>

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) bei einer GRZ von 0,3 maximal 3.236m<sup>2</sup>, zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO bei einer GRZ von 0,15 können weitere 1.618m<sup>2</sup> versiegelt werden.
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) bei einer GRZ von 0,4 maximal 3.523m<sup>2</sup>, zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ von 0,15 können weitere 1.761 m<sup>2</sup> versiegelt werden.
- Bei der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte bei einer GRZ von 0,6 maximal 3.069 m<sup>2</sup>, zzgl. Überschreitung von 50 Prozent für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ von 0,3 können weitere 1.535m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die geplanten Straßenverkehrsflächen (Erschließungsstraßen), rd. 4.095m<sup>2</sup>, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

## 19. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Nachfolgend wird die Zusammenfassung/Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung aufgeführt.

## 6 Zusammenfassung / Empfehlungen

Die Gemeinde Reiskirchen plant die Entwicklung eines Wohnbaugebietes am östlichen Rand des Ortsteils Lindenstruth. Auf einer Fläche von rund 5,9 ha sieht der vorliegende Bebauungsplan rund 70 - 115 Wohneinheiten (WE) bzw. rund 175 – 345 Einwohner vor.

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene, angrenzende Wohnstraßennetz vorgesehen. Der überwiegende Anteil der prognostizierten Neuverkehrsfahrten (rund 3/4) wird über die „Beethovenstr.“ und die „Mozartstr.“ zur „Greizer Str.“ und von hier aus entweder weiter zu den Knotenpunkten „B 49 / Untergasse / Zur Platte“ (KP-1) bzw. „B 49 / Untergasse / Martinsstraße“ (KP-2) oder in Richtung Norden (Winnerod) geführt. Ein geringerer Anteil der Neuverkehrsfahrten (rund 1/4) wird über die Silcher Straße zur Greizer Straße (K 35) erfolgen.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung dient im Rahmen der Bauleitplanung zum Nachweis der verkehrlichen Erschließung sowie der Beurteilung der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen. Als Grundlage der Untersuchungen diene eine ausführliche Analyse der Bestandssituation mit Knoten- und Querschnittszählungen im Untersuchungsraum. Unter Hinzunahme der aus dem Plangebiet „Alte Straße“ zu erwartenden Neuverkehre (maximal +950 Kfz/24h) sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 und dem Corona-Ausgleich für die Firma Weiss konnten im Anschluss die Belastungen des Prognose-Planfall 2035 ermittelt werden.

Die mit den Prognosebelastungen durchgeführten Berechnungen und Prüfungen haben ergeben, dass die Knotenpunkte KP-1 und KP-2 auch in Zukunft über den gesamten Tagesverlauf „gute“ (QSV = B) Verkehrsabläufe aufweisen und die prognostizierten Verkehre auch im Worst-Case mit bis zu 345 Einwohnern und bis zu 65 Kita-Plätzen im vorhandenen Ausbau ausreichend aufnehmen und abwickeln können.

Die übrigen Knotenpunkte KP-3 bis KP-6 weisen im Prognose-Planfall 2035 ebenfalls über den gesamten Tagesverlauf sogar „sehr gute“ (QSV = A) Verkehrsabläufe auf. Zusätzliche Maßnahmen sind an diesen Knotenpunkten daher ebenfalls nicht erforderlich.

Auch die untersuchten Streckenabschnitte weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl die prognostizierten Neuverkehre als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen.

Aufgrund der kurvigen Straßenführung im Abschnitt zwischen der B 49 und der Greizer Straße ist die Untergasse für einen möglichen Begegnungsfall Lkw / Lkw nur bedingt geeignet. Bei den durchgeführten Verkehrszählungen konnten hier jedoch keine Auffälligkeiten oder Behinderungen festgestellt werden. Da für den Neuverkehr lediglich ein geringer Schwerverkehrsanteil von 15 SV-Fahrten / 24h prognostiziert wurde, wird sich die vorhandene Situation durch die geplanten Maßnahmen nicht wesentlich verschlechtern.

Im Hinblick auf eine mögliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse empfehlen wir eine Prüfung möglicher verkehrsrechtlicher Maßnahmen wie z.B. eine Verkehrslenkung des Schwerverkehrs oder weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsmengen in der Untergasse (z.B. neue Zufahrt nördlich der Bahnstrecke aus Richtung Westen). Dies ist besonders auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die vorhandenen Mindestgehwegbreiten zu empfehlen.

In der Beethovenstraße und der Mozartstraße sind ausreichende Möglichkeiten zum Ausweichen für die Begegnungsfälle Pkw / Pkw und Lkw / Pkw sicherzustellen. Ggf. sind entsprechende Regelungen für die Ordnung des ruhenden Verkehrs vorzusehen.

Zusammenfassend zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Alte Straße“ im Reiskirchener Ortsteil Lindenstruth auch für die Zukunft (Prognosefall 2035) als gesichert zu beurteilen ist.

Die Verkehrsuntersuchung wurde für den Vorentwurf mit 5,9ha Siedlungsfläche ausgearbeitet und kam zu dem Ergebnis, dass die verkehrliche Erschließung für den Bebauungsplan „Alte Straße“ auch für die Zukunft (Prognosefall 2035) als gesichert zu beurteilen ist. Zum Entwurf wurde die Siedlungsfläche auf 3,1ha reduziert und damit auch die Anzahl der Wohnbaugrundstücke und Wohneinheiten. Insofern gilt die Aussage des Gutachtens zum Vorentwurf ebenso für die vorliegende Entwurfsfassung.

## 20. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 02/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Juli 2025
- Bodenkompensationsbetrachtung, Planungsbüro Fischer, Juli 2025
- Verkehrsuntersuchung, iMB Plan, 07/2022
- Schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeier GmbH, 05/2025

Planstand: 11.02.2026  
Projektnummer: 193618



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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wetttenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## 21. Ergänzungen zur Begründung

### zum Entwurf des BP „Alte Straße“ in Reiskirchen-Lindenstruth

#### Chronologie des Vorhaben zum Bauleitplanverfahren

##### Vorbemerkung:

Im Rahmen der Stellungnahme des Dez.31 v. 02.12.2025 zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes sind verschiedene Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die auf einem Ortstermin beim Regierungspräsidium Gießen am 17.12.2025 mit dem Dez. 31, der Gemeinde, dem Vorhabenträger (INIKOM) und dem Planungsbüro erörtert wurden. Bisheriges Fazit aus Sicht der Raumordnung und der Bauleitplanung in der Stellungnahme war, dass in der vorliegenden Form dem Baugebiet in seiner Größe aus Sicht der Raumordnung noch nicht zugestimmt werden kann.

Im Ergebnis dieses o.g. Gesprächs sollte Herr Wolf vom Planungsbüro die weiteren Planungshintergründe für dieses Neubaugebiet verschriftlichen und dem Dez. 31 zusenden, die dann eine ergänzende Stellungnahme zur vorgelegten Bauleitplanung abgeben. Diese neue Stellungnahme und die ursprüngliche Stellungnahme vom 02.12.2025 werden dann zusammen in der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss behandelt.

Im Laufe des Planungsprozesses (vom Vorentwurf zum Entwurf) haben sich in Teilbereichen die Planungsziele geändert, hier Rücknahme der nördlichen Sondergebietsflächen und deutliche Reduzierung der Größe des Neubaugebietes bzw. Verlagerung der Kitafläche von Südwest nach Nordwest.

Nachfolgend werden die Gründe der Planungsaufstellung noch einmal vertiefend erläutert.

##### Keine Alternativen in der Kerngemeinde

Die Siedlungsflächenentwicklung für die Gemeinde, die durch den RPM 2010 und RPM 2025 (Fort-schreibung) vorgegeben ist, befindet sich im Norden der Kerngemeinde (siehe Abb.1). In den letzten Fortschreibungen des Regionalplanes hat die Gemeinde beantragt, die östliche Fläche aus der Darstellung herauszunehmen (schwierige Infrastrukturplanung und Verkehrserschließung, erhebliche Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz). Das verbleibende VRG Siedlung Planung kann derzeit ebenfalls nicht beplant und erschlossen werden, da die Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben ist und ebenfalls erhebliche Konflikte bei der Infrastrukturplanung und Verkehrserschließung bestehen (Stichwort Entwässerung (durch die Ortslage) und Verkehrskonflikt Jahnstraße (als Haupterschließungsachse) und innerörtliche Anbindung an die B 49). Insofern wird die Gemeinde diese Fläche in den nächsten 5-10 Jahren nicht entwickeln können. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in der Kerngemeinde derzeit keine Baugrundstücke für den Eigenbedarf und Zuwanderung zur Verfügung gestellt werden können. Die bestehenden Bebauungspläne sind alle entwickelt, gleiches gilt für die Bebauungspläne der Innentwicklung. Auch in der Fortschreibung des FNP's gibt es keine Möglichkeiten. Die Ortslage ist durch die Autobahn (im Westen), die Deponie (im Norden), die umfangreichen geschützten Streuobstbestände

im Osten und durch Wald, Naturschutz und Ortsumgehung im Süden in der Siedlungsentwicklung eingeschränkt.

#### Konflikt Reiskirchen Nord / Jahnstraße

Die Gemeinde hat für den Bereich Reiskirchen Nord schon 2008 und 2021 Machbarkeitsstudien für die Entwicklung des Gebietes Reiskirchen Nord in Auftrag gegeben. Auch ein Projektentwickler hat das Gebiet projektiert und verschiedene Untersuchungen durchgeführt (Abb.2).

Neben der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit stellt das Ableiten des Niederschlagswassers / Abwasser im Trennsystem das größte infrastrukturelle Problem dar. Der Kanal in der Jahnstraße müsste über eine Länge von 500m ertüchtigt (erneuert) werden. Die Ableitung des Niederschlagswasser im Trennsystem müsste ebenfalls auf größeren Abschnitten verlegt werden. Aber auch der gesamte Verkehr des Neubaugebietes mit 7,5 ha müsste über die Jahnstraße geleitet werden. Die Anbindung an die innerörtliche B 49 (Grünberger Straße) bzw. die Leistungsfähigkeit kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht mit aufnehmen (siehe Abb.3). Es bestehen auch keine Möglichkeiten des Ausbaus des Knotenpunktes. Bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung wird dieses Verkehrsproblem bestehen bleiben.

Bei diesen Ausführungen ist auch zu beachten, dass die Siedlungsflächen im Regionalplan nochmal deutlich größer sind und nahezu eine Verdoppelung vorsehen. Dies verschärft die o.g. Themenbereiche und muss auch bei einer Betrachtung der abschnittswisen Erschließung beachtet werden.

Abb. 1: Regionalplan 2010



Abb. 2: Städtebauliche Konzeptstudie Reiskirchen-Nord



Abb.3: Anbindung Jahnstraße (Grünberger Straße)



### Bedarf

Aufgrund der günstigen Lage im Raum besteht für Reiskirchen weiter eine konstante hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Dies resultiert u.a. auch aus der Tatsache, dass die Gemeinde in den letzten Jahren keine neuen Baugebiete ausgewiesen hat und somit ein gewisser „Stau“ entstanden ist. Der Schwerpunkt bei der Siedlungsflächenentwicklung lag in den letzten Jahren auf kleineren Arrondierungen und Innenbereichsentwicklungen. Deshalb sollten die geplanten Baugebiete in Burkhardtsfelden (Sandweg / Die Beune) und Lindenstruth (Alte Straße) die Nachfrage nach Baugrundstücken mit auffangen. Seitens der Gemeinde wurde dies gegenüber dem RP auf diversen Terminen kommuniziert.

Laut aktueller Angabe der Bauverwaltung vom 18.12.2025 sieht die Bewerberliste wie folgt aus:

- Insgesamt 180 Interessenten (viele Bewerber haben sich für mehrere Ortsteile eingetragen lassen)
- 20 Bewerber aus Lindenstruth
- 55 Interessenten aus den übrigen Ortsteilen (für das Gebiet in Lindenstruth).

Aktuell hat die Gemeinde Reiskirchen bis auf das Baugebiet Alte Straße keine weiteren Bebauungspläne für neue Wohnbaugebiete aufgelegt oder in Planung.

### Weitere Aspekte für das Baugebiet Alte Straße

Die Fläche des Neubaugebietes ist im noch wirksamen FNP der Gemeinde als geplante Mischbaufläche und Wohnbaufläche dargestellt und genehmigt worden. Die Darstellung beruhte schon auf der Tatsache, da sich nördlich des Gebietes die Firma WUT befindet, die sich über Jahre konstant weiterentwickelt hat. Damit einhergehend besteht eine konstante Nachfrage von Mitarbeitern nach Baugrundstücken in diesem Ortsteil. Die Ortslage selbst weist keinerlei Baulücken oder Alternativen mehr auf, so dass der Nachfragedruck enorm ist. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Anzahl der Bauplätze deutlich reduziert, u.a. aufgrund der Tatsache, die nördlich angrenzende Firma nicht in Ihrer Entwicklung einzuschränken und letztendlich den Gewerbebestandort damit zu sichern.

Auch die geplante Gewerbeflächenentwicklung im Westen der Ortslage (sowohl im FNP-Vorentwurf (Abb.4) wie auch im aktuellen und fortgeschriebenen Regionalplan) wird eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen generieren, die in der Kerngemeinde nicht angeboten werden können.

Abb.4 FNP Vorentwurf



Zusammen mit der Nachfrage aus dem Ort (20 Bewerber) und 55 Interessenten aus den anderen Ortsteilen soll das Gebiet „Alte Straße“ nun abschnittsweise erschlossen werden. Hierzu wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde/Vorhabenträger und dem Regierungspräsidium gefasst, der die bedarfsgerechte Entwicklung dieses Gebietes gewährleistet (analog dem Neubaugebiet in Burkhardsfelden), siehe auch Abb. 5.

Abb. 5 Bauabschnitte

#### Anlage zur Vereinbarung

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Lindenstruth  
Bebauungsplan „Alte Straße“ – Bauabschnitte



Reiskirchen und Wetttenberg, 09.01.2026

Mathias Wolf

Satzung – Planstand: 11.02.2026