

**Bebauungsplan „Am Gerweg“,  
Stadtteil Rainrod, Stadt Schotten**

**Umweltbezogene Stellungnahmen**



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1

35396 Gießen

Geschäftszeichen: RPGI-31-61a0100/77-2014/31  
Dokument Nr.: 2023/798285

Bearbeiter/in: Jens Arnold  
Telefon: +49 641 303-2351  
Telefax: +49 641 303-2197  
E-Mail: Jens.Arnold@rpgi.hessen.de  
Ihr Zeichen: IZ-2133  
Ihre Nachricht vom: 12.05.2023

Datum 22. Juni 2023

**Bauleitplanung der Stadt Schotten;  
hier: Bebauungsplan „Am Gerweg“ im Stadtteil Rainrod**

**Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

**Ihr Schreiben vom 12.05.2023, hier eingegangen am 20.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

**Obere Landesplanungsbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel.: 0641 303-2428**

Mit dem Vorhaben sollen auf einer Fläche von insgesamt rd. 1 ha ein Gewerbegebiet (Zimmereibetrieb) sowie kleinflächig ein Mischgebiet (zugehöriges Wohnhaus) ausgewiesen werden, um die bereits ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern bzw. zu erweitern. Laut Planunterlagen ist in einem Teilbereich von rd. 0,5 ha die gewerbliche Nutzung gemäß der seit 1999 rechtskräftigen Abrundungssatzung zulässig; diese Satzung liegt hier jedoch nicht vor. Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) legt für den geplanten Geltungsbereich ein *Vorranggebiet (VRG) für Landwirtschaft* fest, überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* und – aufgrund der Lage innerhalb eines Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiets – ein *VBG für den Grundwasserschutz*. Mit den regionalplanerischen Belangen wird sich in den Planunterlagen jedoch nicht auseinandergesetzt.

Hausanschrift:  
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7  
Postanschrift:  
35338 Gießen • Postfach 10 08 51  
Telefonzentrale: 0641 303-0  
Zentrales Telefax: 0641 303-2197  
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de  
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 08:00 - 16:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 15:00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

Fristenbriefkasten:  
35390 Gießen  
Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7



In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung gemäß Ziel 6.3-1 des RPM 2010 Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Der Geltungsbereich wird jedoch bereits durch den Zimmereibetrieb genutzt und ist entsprechend zu großen Teilen versiegelt. Landwirtschaftliche Flächen finden sich somit nur noch in einem kleinen Teilbereich, eine Sicherung der Agrarstruktur ist aufgrund der Vorbelastung nicht mehr möglich.

Die Belange des Grundwasserschutzes werden in den Planunterlagen nicht explizit behandelt. Auf die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung für das Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiet wird in den textlichen Festsetzungen jedoch verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die Belange des Grundwasserschutzes damit ausreichend Berücksichtigung finden.

Auch die Klimabelange werden in den Planunterlagen nicht weiter thematisiert. Die textlichen Festsetzungen ermöglichen allerdings zahlreiche Möglichkeiten, eine starke Be- und Überbauung sowie eine Sicherung des bereits versiegelten Bestands, sodass trotz einer GRZ von eigentlich 0,6 nicht ersichtlich wird, wieviel Fläche tatsächlich als zu begrünende Freifläche erhalten bleibt. Gemäß Grundsatz 6.1.3-1 des RPM 2010 sollen in den *VBG für besondere Klimafunktionen* die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Entsprechend sollen Maßnahmen zur Durchgrünung und zum Erhalt bzw. der Schaffung von Luftleitbahnen vorgesehen werden.

Die Planunterlagen sind im weiteren Verfahren um entsprechende Aussagen zu den oben angesprochenen Belangen zu ergänzen. Erst dann ist eine abschließende regionalplanerische Beurteilung möglich.

### **Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

**Bearbeiter: Herr Deuster, Dez. 41.2, Tel.: 0641 303-4169**

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch das o. g. Vorhaben nicht berührt. Der gesetzliche 10 m Gewässerrandstreifen (Abstand zum Gierbach) wurde laut Planunterlagen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und auch in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Zur Nidda hin muss ebenfalls ein ausreichender Abstand zur Baugrenze eingehalten werden. So sollten dort befindliche Gebäude 5 Meter nach innen versetzt werden, wenn sie zurückgebaut werden.

Ich weise auf das Thema „Starkregen“ hin:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

[https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen.](https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen)

### Die **Starkregen-Hinweiskarte**

([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte\\_Hessen.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf)) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1\*1km-Kachel.

In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale **Fließpfadkarten** ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten ([starkregen@hlnug.hessen.de](mailto:starkregen@hlnug.hessen.de)).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. **Starkregen-Gefahrenkarten** sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

### **Immissionsschutz II**

**Bearbeiter: Herr Orthwein, Dez. 43.2, Tel.: 0641 303-4376**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

### **Landwirtschaft**

**Bearbeiter: Herr Brenner, Dez. 51.1, Tel.: 0641 303-5126**

Bezüglich der mir vorgelegten Unterlagen werden aus Sicht des Belanges Landwirtschaft keine Bedenken vorgetragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, rund 1,04 ha groß, sollen die Voraussetzungen für den Erhalt und die Erweiterung des bereits ansässigen Zimmereibetriebes, der auch im Gerüstbau tätig ist, ermöglicht werden.

### **Obere Naturschutzbehörde**

**Bearbeiterin: Frau Wiesner, Dez. 53.1, Tel.: 0641 303-5531**

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

Ich weise darauf hin, dass für weitere naturschutzrechtliche und -fachliche Belange die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde gegeben ist.

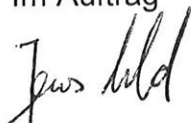
Die **Dezernate 41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung –**, **42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen –**, **44.1 – Bergaufsicht –** und **Dezernat 53.1 – Obere Forstbehörde –** wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Das **Dezernat 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte** – hat keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme des **Dezernates 41.4 – Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz** – liegt nicht vor. Sie wird Ihnen nachgereicht, sobald sie fertiggestellt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Arnold



Vogelsbergkreis • Der Kreisausschuss • 36339 Lauterbach

Ingenieurbüro Zillinger  
Herrn Immo Zillinger  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen

---

Aktenzeichen:	<b>UNB-50210-23-36</b>		
Gemarkung – Flur – Flurstück(e)	<b>Rainrod</b>	<b>11</b>	<b>25/2</b>
	<b>Rainrod</b>	<b>11</b>	<b>25/4 u.a.</b>
Vorhaben:	<b>Bauleitplanung der Stadt Schotten, Stadtteil Rainrod</b> <b>Bebauungsplan "Am Gerweg"</b> <b>Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich</b> <b>Vorentwurf</b>		
Antragsteller(in)	<b>Magistrat der Stadt Schotten</b> <b>Vogelsbergstraße 184</b> <b>63679 Schotten</b>		

---

Sehr geehrter Herr Zillinger,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Unterlagen und die Beteiligung in oben genannten Verfahren. Unsere nachfolgende Stellungnahme bezieht sich auf beide Verfahren.

Zwar ist mit den offenliegenden Unterlagen bereits ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine Biotoptypenkartierung vorgelegt worden, bis zur Erstellung einer sachgerechten Kompensationsplanung behalten wir uns eine abschließende Bewertung des Verfahrens sowie die Zustimmung vor.

Grundsätzlich sind im weiteren Verfahren folgende Vorgaben zu beachten:

1. Wie bereits in der Begründung beschrieben dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der rechtlichen Sicherung von Gewerbenutzung u.a. in nicht überbaubaren Bereichen einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Ergänzungssatzung „Am Gerweg“ sowie im nördlich davon gelegenen, unbepflanzten Außenbereich, der als Erweiterung festgesetzt wurde. Die aktuelle Nutzung in diesen Bereichen ist illegal. Sofern es nicht zum Abschluss eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt, kann sich das Erfordernis eines Rückbaus ergeben.
2. Bei der Bemessung der Kompensationsplanung ist der letzte rechtskräftige Zustand anzusetzen. Dieser weicht in Teilen des Plangebietes vom aktuellen, kartierten Zustand ab. Hierfür ist der

- festgesetzte Zielzustand der Ausgleichsfläche in die Bilanzierung aufzunehmen.
3. Für das Vorhaben ist eine sachgerechte Kompensationsplanung vorzunehmen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich auszuweisen. Wir weisen darauf hin, dass für Kompensationsflächen der Ist-Zustand anhand von Geländebegehungen aufzunehmen und ein Aufwertungspotential anhand gutachterlicher Daten sowie einer sachgerechten Maßnahmenplanung plausibel darzulegen ist.
  4. Der Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten.
  5. Im Norden des Plangebietes ist eine Eingrünung festzusetzen, um das Plangebiet vom Außenbereich abzugrenzen und die Landschaftsbildbeeinträchtigung zu minimieren.
  6. Wir befürworten die Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung. Diese sind zu ergänzen: Beleuchtungseinrichtungen sind so anzubringen, dass ein Anstrahlen der Gewässer und der Uferrandvegetation vermieden wird. Im Besonderen Gewässerökosysteme reagieren nachweislich empfindlich auf den Einfluss künstlicher Beleuchtung.
  7. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Vulkanregion Vogelsberg“. Die Belange des Naturparks sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Für Fragen und Anmerkungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Scharf



**Amt für Bauen und Umwelt**  
**Wasser- und Bodenschutz**

**Jürgen Winter**  
 T: +49 6641 977-267  
 F: +49 6641 977-5267

juegen.winter@vogelsbergkreis.de

Standort: Goldhelg 20  
 36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: B 214  
 Sprechtag: nach Vereinbarung

**Unser Az: UWB-13-016-W-0014901-7**

Ihr Az: IZ-2133

Datum: 21.07.2023

Vogelsbergkreis -Der Kreisausschuss- 36339 Lauterbach

Ingenieurbüro Zillinger  
 Weimarer Straße 1  
 35396 Gießen

<b>Bauleitplanung:</b>	<b>Bauleitplanung der Stadt Schotten, Ortsteil Rainrod</b>		
<b>Bebauungsplan:</b>	<b>Bebauungsplan "Am Gerweg" + F-Plan</b>		
<b>Gemarkung/Flur-Nr./Flurstück-Nr.:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flur-Stück</b>
	Geltungsbereich Rainrod-L	11	25/2
	Geltungsbereich Rainrod-L	11	25/4
	Geltungsbereich Rainrod-L	11	28/1
<b>Beteiligung :</b>	<b>Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</b>		

Sehr geehrter Herr Zillinger,

wir bedanken uns für die Beteiligung im oben genannten Bauleitplanungsverfahren und nehmen wie folgt Stellung:

**Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange**

Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die nachfolgenden Arbeitshilfen:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014)
- Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben der ARGE Bau vom November 2018
- Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom Juli 2020)

**Datenschutz und Informationspflicht bei Erhebung personenbezogener Daten:**  
 Unter <https://www.vogelsbergkreis.de/index.php?id=53> finden Sie die nach Artt. 13 + 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) erforderlichen Angaben.



Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

**Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann.**

Die Nutzung kann z.B. in Überschwemmungsgebieten oder Überflutungsbereichen so eingeschränkt werden, dass keine oder nur geringe Sachschäden infolge von Hochwasser entstehen.

Auch ohne Gewässernähe können Starkregen zu Schäden durch Überflutung führen. Fließwege entstehen in Geländesenken (z.B. Gräben) und konzentrieren sich in Richtung Talteiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fern zu halten.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Dabei werden die Starkregen-Hinweiskarten, Fließpfadkarten und Starkregen-Gefahrenkarten unterschieden. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einsehbar.

**Lage im Schutzgebiet**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Zone IIIA des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19/1987, S. 1112, WSG-ID 440-043).

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Die Wasserschutzgebietskarten mit den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen liegen bei den jeweiligen Gemeinde- und Stadtverwaltungen vor und können dort eingesehen werden.

**Lage am Gewässer**

Unmittelbar östlich der Erweiterung des Geltungsbereiches des Gewerbegebietes verläuft das Gewässer "Gierbach" mit eigenem Gewässergrundstück. Ebenfalls östlich bzw. südlich des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer "Nidda".

Entsprechend den Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind die Uferbereiche der Gewässer zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Sicherung des Wasserabflusses zu schützen. Als Uferbereich gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen im Außenbereich in einer Breite von **10 m** und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches in einer Breite von **5 m**.

Die zu schützenden Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

**Entwicklungskorridor Uferstreifen, Nachweis erforderlich**

Der Uferbereich des Gewässers „Gierbach“ ist in der Planung eingezeichnet und ist in der Planung Bestandteil einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

In der Planung ist der Gewässerrandstreifen zu vermessen und als freizuhaltende Fläche mit der Funktion Uferbereich zu kennzeichnen. Weiterhin ist der Bereich als Entwicklungskorridor für das Gewässer darzustellen.

Eventuell vorhandene, in den Plänen aber nicht dargestellte Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

## Erfassung der Quellen

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

## Niederschlagswasserbewirtschaftung - Allgemeine Hinweise

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnah Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

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

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) **ohne** Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

### **Beschränkung Versiegelungsgrad**

Neben einer Beschränkung des Versiegelungsgrades und der Vorgabe einer Brauchwasserverwertung, ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser - soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben - und eine dezentrale oder zentrale Niederschlagswasserrückhaltung textlich im Bebauungsplan festzusetzen.

### **Drosselabfluss**

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

### **Abwasser - Allgemeine Anforderungen**

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

### **Kläranlagenanschluss**

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

### **Bodenschutzrecht Allgemein**

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### **Vorsorgender Bodenschutz / Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung**

Bereits nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes [...], insbesondere die Auswirkungen auf Tiefe, Pflanzen, **Fläche, Boden, Wasser** [...].

Nach **§ 1a BauGB** soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden [...].

Nach § 2 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Da bei jeglichen Vorhaben in den Boden eingegriffen und dieser dadurch erheblich verändert bzw. unwiederbringlich zerstört wird, ist der Boden immer das am stärksten betroffene Schutzgut.

Auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren ergibt sich ein weitgehender bzw. vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf der benannten Fläche und stellt somit eine schädliche Bodenveränderung dar.

Die vorgelegte Begründung gem . § 9 Abs. 8 BauGB (Stand 11.05.2023) behandelt unter Kapitel 5.2 das Schutzgut Boden. Es werden der ausführlich und nachvollziehbar der Bestand und die Bodenfunktionen sowie die von der Bauleitplanung auf das Schutzgut Boden ausgehenden Wirkfaktoren und die voraussichtlichen Auswirkungen beschrieben. Die Betrachtungen erfolgen unter Hinweis auf die Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB". Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden unter Berücksichtigung eingriffsmindernder Maßnahmen als "eher gering" bewertet.

Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung schädlicher Bodenveränderungen und zum Umgang insbesondere des Oberbodens gegeben. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind sinnvoll und zielführend aber auch angemessen.

Mit dem zu erarbeitenden **Umweltbericht** ist über die bereits genannte Beschreibung der Böden und der Bodenfunktionen hinaus eine **Betrachtung zum Kompensationsbedarf** zu erarbeiten. Dabei sind **Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen** zu erörtern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden soll im weiteren Verfahren jedoch auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Rheinland-Pfalz und Hessen, November 2022 erfolgen.

Wir fordern nach §4 (Vorsorgeaufwendungen), Abs. 5 BBodSchV n.F. die Beauftragung einer **Bodenkundlichen Baubegleitung** (nach DIN 19639). Die Bodenkundliche Baubegleitung ist bereits in der Planungsphase zu beteiligen.

#### **Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)**

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreis-ausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

#### **Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen**

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

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, zusätzlich Auskünfte aus Ihren Unterlagen (Stadt Schotten) einzuholen.

#### **Endbemerkung**

Wir bitten um Beachtung der o.g. Hinweise im weiteren Verfahren und insbesondere die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes hinsichtlich Kompensationsbedarf und entsprechender Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu überarbeiten und zu ergänzen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Jürgen Winter

**Von:** Jürgen Winter <Juergen.Winter@vogelsbergkreis.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 25. Juli 2023 09:01  
**An:** info@buero-zillinger.de  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Schotten; Änderung Flächennutzungsplan "Am Gerweg", Rainrod  
**Signiert von:** mailgw@vogelsbergkreis.de

Sehr geehrter Herr Zillinger,

**in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 21. Juli 2023 zu o.a. Bauleitplanung möchte ich Ihnen vorsorglich folgenden Hinweis geben:**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung und somit auch jedes zukünftige (private) Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der Zone IIIA des amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG, Friedberg, in den Gewinnungsanlagen Kohden, Orbes und Rainrod vom 23.03.1987 (StAnz. 19/1987, S. 1112, WSG-ID 440-043).

Nach § 3 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung sind dort Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich gemindert werden, [...], verboten.

Die zuständige Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Bestimmungen der Verordnung zulassen. Eine Ausnahme erfordert immer eine Würdigung der besonderen Umstände des jeweiligen Einzelfalles. Da das Flurstück im Wasserschutzgebiet liegt, müssen wir um das Vorhaben beurteilen zu können, das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als Fachbehörde beteiligen. Diese Stellungnahme - wie im Übrigen auch unsere eventuelle formelle Ausnahmegenehmigung - ist kostenpflichtig, eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung ist im Rahmen der Antragsstellung vorzulegen. Ein Anspruch auf Genehmigung einer Ausnahme besteht nicht.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung kann nach Vorlage von folgenden Unterlagen (in 4-facher Ausfertigung) in einem gesonderten Verfahren in eigener Zuständigkeit bearbeitet werden.

**Eine beantragte Baugenehmigung ist vorher nicht zu erteilen.**

1. Antrag (formlos)

2. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht hat über Art und Zweck des geplanten Bauvorhabens Auskunft zu geben. Er muss alle aus den Planunterlagen nicht ersichtlichen und zum Verständnis wichtigen Angaben enthalten. In den Erläuterungen muss zudem plausibel dargelegt werden, dass es zur vorgelegten Planung keine Alternativen gibt.

3. Topographische Übersichtskarte

- Maßstab 1:10.000 bis 1:25.000
- In diese Karte ist die Lage der Anlage einzutragen.

4. Lageplan

- beglaubigte Abzeichnung der Flurkarte
- Sie muss unter Angabe des Maßstabes enthalten (1:1000 oder 1:500)

5. Kostenübernahmeerklärung (siehe Anlage)

6. Fotos

7. Schnitte

Hier ist insbesondere auf die Eingriffe in den Boden einzugehen

8. Allgemeine Angaben

Die Anfertigung der Antragsunterlagen setzt die Kenntnis der anerkannten Regeln der

Baukunst, der Technik und der Wasserwirtschaft voraus. Es sind mit ihrer Erstellung nur entsprechend fachkundige Personen zu beauftragen. Bei der Unterzeichnung sind deren Amts- und Berufsbezeichnungen anzugeben.

Dies bedeutet für einen Antragsteller, dass neben dem eingereichten Bauantrag noch **separat ein Antrag auf wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden muss**. Der Antrag ist formlos und der Inhalt kann entsprechend des Bauantrages (zzgl. Kostenübernahmeerklärung, s. Anhang) 4-fach in Papierform vorgelegt werden.

Alle weiteren wasserrechtlichen Belange werden im Zuge des o.g. wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigungsverfahrens geprüft und gegebenenfalls beauftragt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Jürgen Winter  
Dipl.-Geologe



Vogelsbergkreis  
Der Kreisausschuss  
**Amt für Bauen und Umwelt**  
Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz

<u>Postanschrift:</u>	<u>Standort:</u>
Goldhelg 20	Rimloser Straße 20
36341 Lauterbach	36341 Lauterbach

Tel.: 06641 977-267

E-Mail: [juergen.winter@vogelsbergkreis.de](mailto:juergen.winter@vogelsbergkreis.de)

Internet: [www.vogelsbergkreis.de](http://www.vogelsbergkreis.de)



# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss



VOGELSBERG



**Gesundheitsamt**  
Umwelt- und Infektionshygiene

**Frau Brehler**  
T: +49 6641-977-198  
F: +49 6641-977-190

Kerstin.brehler@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Gartenstr.27  
36341 Lauterbach

Zimmer-Nr.: C 233  
Sprechtage: nach Vereinbarung

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1  
35396 Gießen

Datum: 06.06.2023

## **Bebauungsplan „Am Gerweg“ Stadt Schotten Stadtteil Rainrod,** **hier: Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug zu o. g. Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes der Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod sowie in der qualitativen Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhess. Heilquellenbezirk.

Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Wir verweisen hier auf die Stellungnahme des Amtes für Bauen und Umwelt, Abteilung Wasser- und Bodenschutz.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag:

K. Brehler  
Hygieneinspektorin

# VOGELSBERGKREIS

Der Kreisausschuss

Vogelsbergkreis - Der Kreisausschuss - 36339 Lauterbach

An das  
Ingenieurbüro Zillinger  
Weimarer Str. 1

**35396 Gießen**



**VOGELSBERG**



**Amt für Wirtschaft und den  
ländlichen Raum**  
Sachgebiet  
Landwirtschaft und Agrarförderung

Herr Stefan Rhiel  
T: +49 6631 792-703  
F: +49 6631 792-701

stefan.rhiel@  
vogelsbergkreis.de

Standort: Marburger Straße 69  
36304 Ailsfeld

Zimmer-Nr.: 117  
Sprechtage: nach telefonischer  
Vereinbarung

Az: TÖB 62/2023

Datum: 23.05.2023

Bauleitplanung der Stadt Schotten  
**Bebauungsplan „Am Gerweg“, Stt. Rainrod**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den benachbarten  
Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.05.2023; Az: IZ-2133

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut Beschreibung soll mit der oben genannten Bauleitplanung am nördlichen Ortsrand von  
Rainrod die Erweiterung des Betriebsgeländes für einen Zimmereibetrieb planungsrechtlich  
ermöglicht werden.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Die Wegeparzelle (Flurstück 19/8) ist in ausreichender Dimension für moderne  
landwirtschaftliche Fahrzeuge zu erhalten.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sollten vorzugsweise innerhalb des  
Plangebietes umgesetzt werden. Insofern weitere Maßnahmen notwendig werden, sollten diese  
auf Forst- oder an Gewässerflächen durchgeführt werden, es können auch bestehende  
Kompensationsmaßnahmen aufgewertet bzw. ergänzt werden.

Aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges Landwirtschaft kann ich der  
Bauleitplanung nur zustimmen, insofern den zuvor genannten Anforderungen entsprochen wird.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Rhiel