

Stadt Schotten

Ergänzungssatzung „Eichenweg“, Stadtteil Rudingshain

Begründung gem. § 34 Abs. 5 BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB, der
Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2
BauGB und der Öffentlichkeit gem.
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB,
jeweils i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1

35396 Gießen

Fon (0641) 95212 - 0

Fax (0641) 95212 - 34

info@buero-zillinger.de

www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumliche Abgrenzung	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	4
4.	Landschaftsplanerische Grundlagen	4
5.	Altflächen und Bodenschutz	7
5.1	Altflächen	7
5.2	Bodenschutz	7
6.	Planung	12
6.1	Städtebau	12
6.2	Erschließung	12
6.2.1	Verkehr	12
6.2.2	Energie	12
6.2.3	Wasserwirtschaft	13
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	13
6.2.3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserableitung, Grundwasser und Starkregen.....	14
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	17
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
8.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	18
9.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	19

Anlagen: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich Plan

1. Veranlassung

Durch die Ergänzungssatzung wird eine Bebauung auf rd. 1.371 m² ermöglicht. Das auf Flurstück 49 vorhandene Gebäude, eine ehemalig landwirtschaftlich genutzte Halle, soll daher zurückgebaut werden.

Der Planbereich ist bereits verkehrlich erschlossen. Für die Wasserversorgung bzw. für den Anschluss an die Kanalisation müssen grundsätzlich nur noch Hausanschlüsse verlegt werden.

2. Räumliche Abgrenzung

Von der Planung sind lediglich 2 Flurstücke betroffen. Die beiden Flurstücke 49 (Eichenweg Nr. 9) und 50 in Flur 1 grenzen östlich an den Eichenweg in Gegenlage bebauter Grundstücke (Grundstücke Eichenweg Nrn. 1 und 3 sowie Gänswiesenweg Nr. 8) an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1 Regionalplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, s. folgende Abbildung.



Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Planbereiches

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

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Mischbauflächen.

Eine Bebauung der Grundstücke entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Der Bauleitplan wird im einstufigen Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 BauGB aufgestellt.

Die Bauleitplanung wird ins Internet eingestellt und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der Veröffentlichungsfrist beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die zeitgleich mit dem Verfahrensschritt gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgen soll.

Die eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für dieses Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Satzung mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Auf Flurstück 49 ist eine nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Scheune vorhanden. Die Flächen wurden daher in der Vergangenheit, zumindest teilweise, landwirtschaftlich genutzt.

Da die Flächen innerhalb der bebauten Ortslage liegen und anthropogen derzeit nicht genutzt werden, werden sie insgesamt als arten- und strukturreiche Hausgärten gemäß Kompensationsverordnung eingestuft, siehe auch Kapitel 7.

Das Flurstück 50 wurde in der Vergangenheit als Freizeitgarten genutzt.

Der heutige Bestand auf den beiden Flurstücken ist auf den nachfolgenden Fotos erkennbar.



Foto 1: Blick auf den Eichenweg und den Planbereich, in Richtung Norden, daher in Richtung Feldkrücker Weg (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juli 2025)



Foto 2: Blick auf das Flurstück 50 aus Richtung Eichenweg Nr. 3 (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juli 2025)



Foto 3: Blick auf das Flurstück 49 aus Richtung Eichenweg Nr. 3 (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juli 2025)



Foto 4: Blick von Norden in Richtung Süden auf den östlichen Rand des Planbereiches (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juli 2025)



Foto 5: Blick von Süden in Richtung Norden auf den östlichen Rand des Planbereiches (Quelle: Ingenieurbüro Zillinger, Juli 2025)

Auf Flurstück 50 ist ein Walnussbaum vorhanden. Er ist auf Foto 5 erkennbar.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Im Geltungsbereich steht lediglich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

5.2 Bodenschutz

Die Flächen des Flurstückes 49 sind bereits teilweise bebaut, s. Eingriffs- und Ausgleichsplan. Durch die in der Vergangenheit ausgeübte Nutzung (Bebauung mit einer Scheune und Freizeitgarten) gibt es im Planbereich keinen natürlichen ungestörten Boden mehr. Unabhängig davon ist der Boden zu schützen.

Es gilt gemäß BauGB:

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

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

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

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

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

Der Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde, obwohl der Geltungsbereich von Bebauung umgeben ist, eingesehen.

Für das Flurstück 49 sind nur teilweise Informationen abrufbar. Dies liegt an der in der Vergangenheit vorgenommenen Bebauung (landwirtschaftliche Scheune).

Bei der im Geltungsbereich anstehenden Bodenart handelt es sich um sandige Lehme (sL), siehe folgende Abbildung.

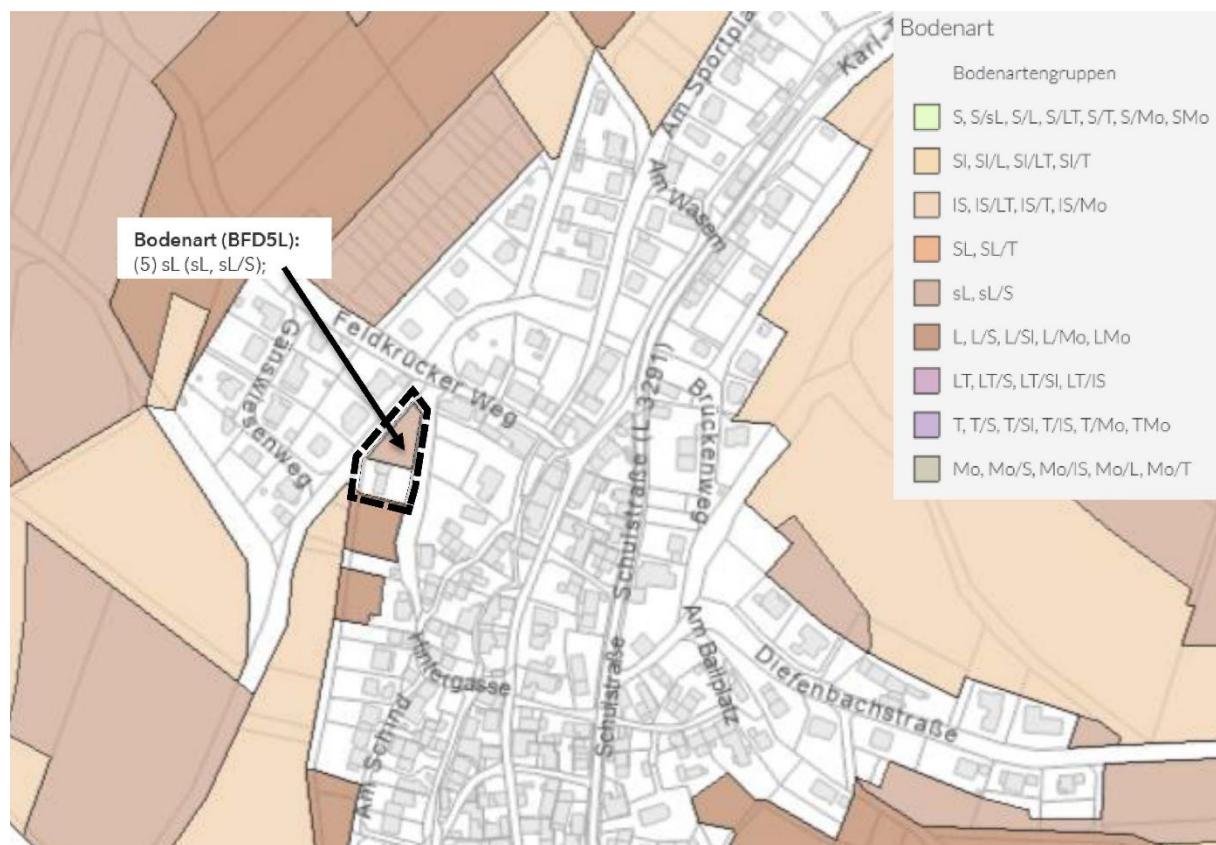


Abbildung 2: Bodenarten gemäß Bodenviewer für das Flurstück 50

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ je Ar) der Gemarkung Rudingshain beträgt 32. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen des Plangebietes liegen gemäß Bodenviewer bei 40 bis 45, s. Abbildung 3.

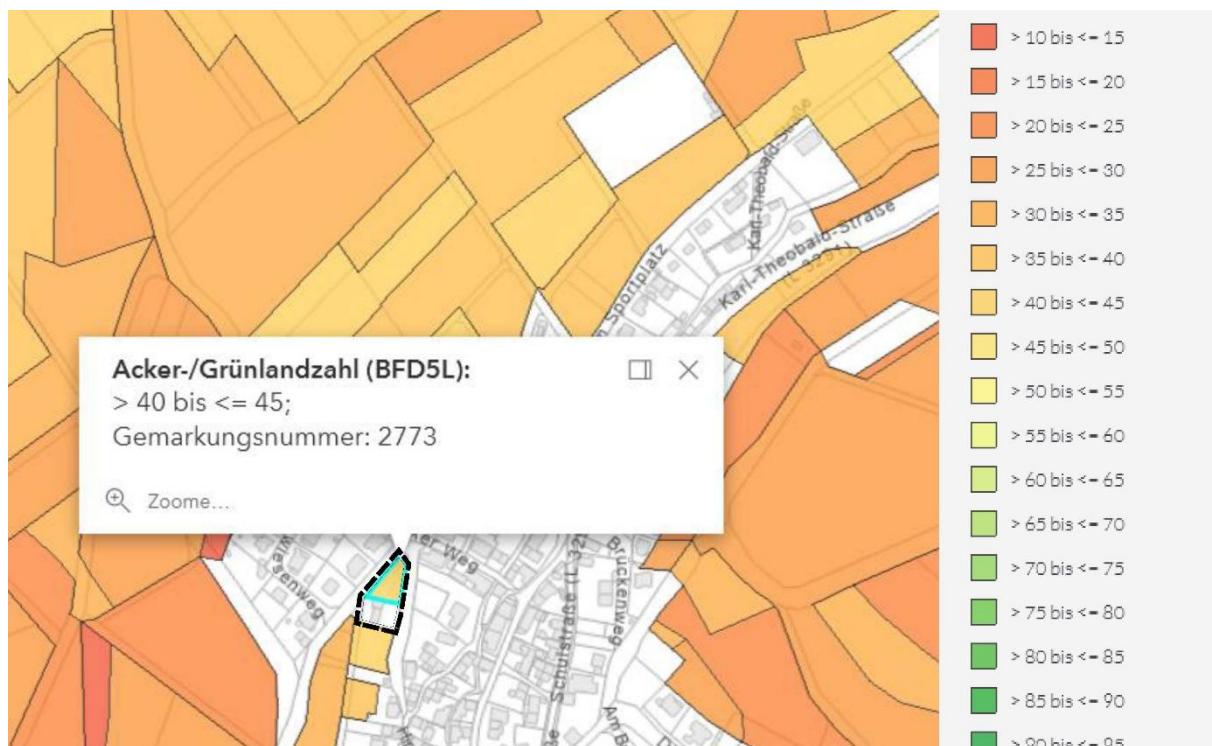


Abbildung 3: Acker- bzw. Grünlandzahlen gemäß Bodenviwer für das Flurstück 50

Weitere Daten können für das Flurstück 50 dem Bodenviwer entnommen werden, siehe Abbildung 4

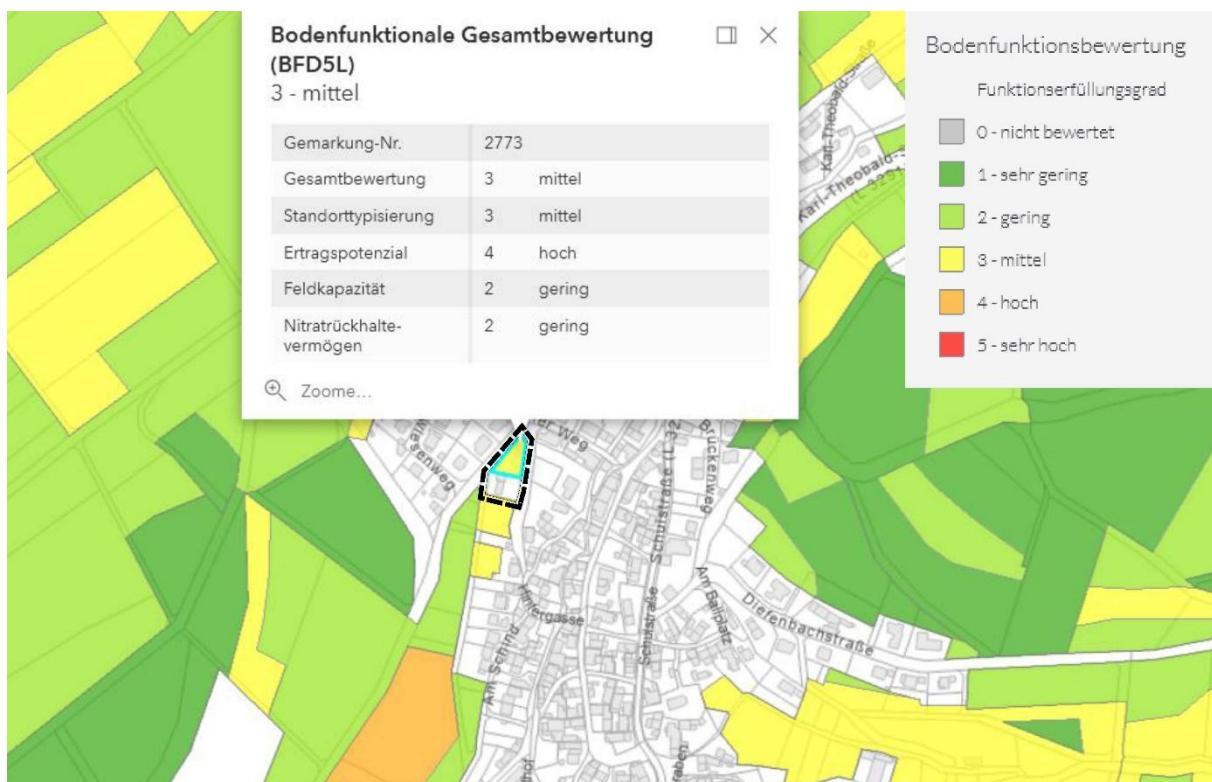


Abbildung 4: Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviwer für das Flurstück 50)

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des Flurstückes 50 wird als mittel bewertet.

Es besteht lt. Bodenviewer eine extrem hohe natürliche Bodenerosionsgefährdung (Enat 6.3), siehe Abbildung 5, die aber durch die Bebauung weit niedriger liegt.

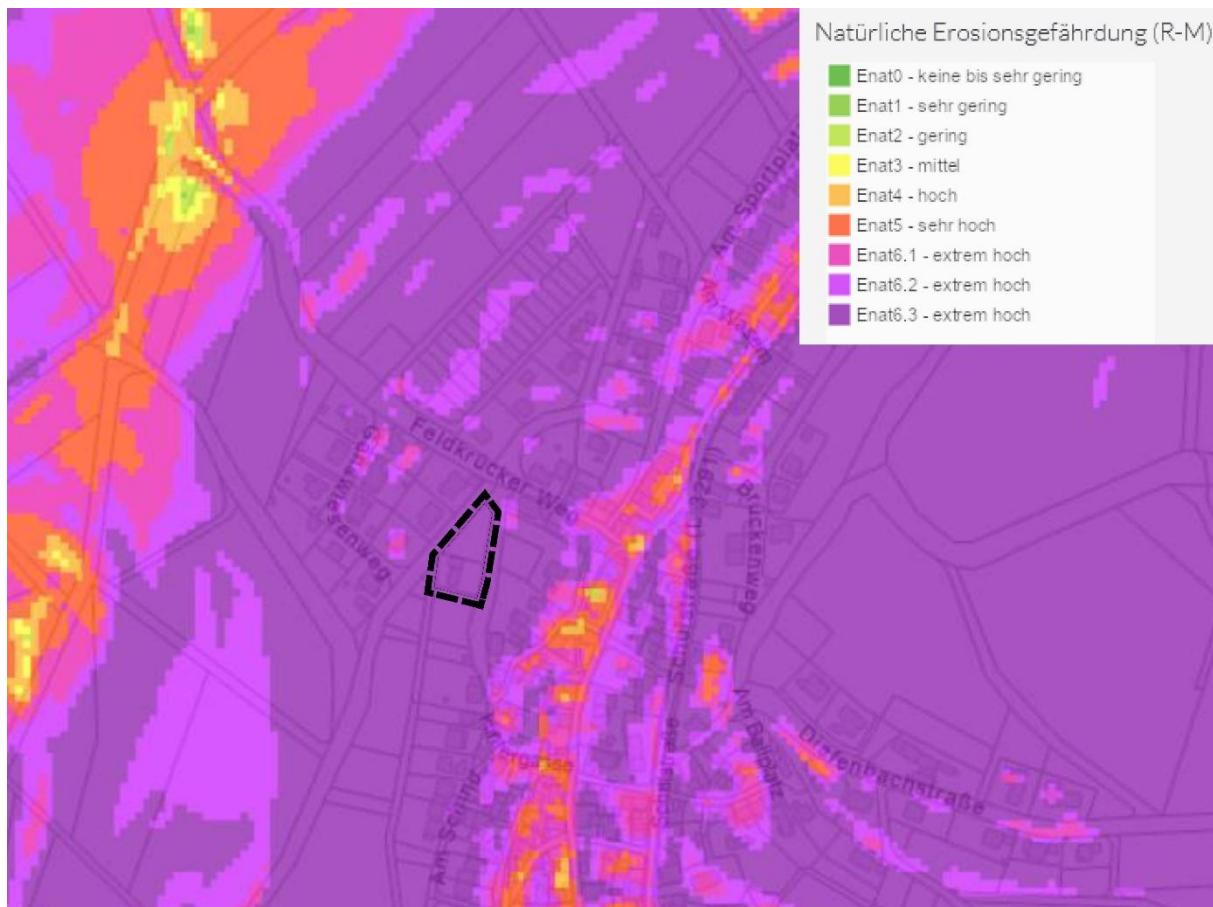


Abbildung 5: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenviewer

Der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) beläuft sich auf über 2,0 (Klasse 8) und ist somit extrem hoch ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,4 - 0,5 (Klasse 5) im hohen Bereich.

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

Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden. Sie gelten trotz der vorhandenen Situation:

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

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

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

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

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

Wegen der örtlichen Situation und der geringen Größe des Geltungsbereiches kann auf eine bodenkundliche Fachkraft verzichtet werden.

6. Planung

6.1 Städtebau

In einer Ergänzungssatzung sollen nur wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB aufgenommen werden. Dies gilt umso mehr, da es sich um einen sehr kleinen Planbereich handelt. Die Flurstücke 49 und 50 sind insgesamt 1371 m² groß, sodass bei einer Neuordnung weiterhin 2 Flurstücke = 2 Grundstücke entstehen werden.

Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht aufgenommen.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Durch den geringen Abstand zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die Versiegelung des Bodens.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den bereits vorhandenen Eichenweg, s. Kapitel 4, sichergestellt.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen, Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.2.2 Energie

Nördlich des Planbereiches ist eine Trafostation der Umfang vorhanden, siehe folgende Abbildung.



Foto 6: Blick aus Richtung Norden auf die Trafostation der OVAG

Für die Grundstücke müssen lediglich noch Hausanschlussleitungen verlegt werden.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Wasserversorgungsleitungen sind bereits im Eichenweg vorhanden. Es müssen daher lediglich zur Versorgung des Gebietes Hausanschlussleitungen verlegt werden.

Durch die Bebauung wird der Wasserbedarf unwesentlich steigen.

Wenn das Gebiet mit zwei Einzelhäusern bebaut wird, kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Haus maximal 5 Personen wohnen, sodass der zusätzliche Wasserbedarf im Jahr bei einem mittleren Tagesverbrauch von 120 l/Einwohner (E) wie folgt steigen wird:
 $10 \text{ E} \times 120 \text{ l/E} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 44 \text{ m}^3$.

Die zusätzlich zum heutigen Bedarf erforderliche Wassermenge würde auch dann ähnlich hoch ausfallen, wenn im Plangebiet Büros für Dienstleistungen bzw. nicht störende Gewerbebetriebe oder Ähnliches ansässig werden.

Diese geringe Menge wirkt sich auf das öffentliche Versorgungsnetz nicht aus.

Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Löschwasserbedarf nicht. Die Löschwassermenge wurde von der Stadt überprüft. Sie ist in ausreichender Menge vorhanden.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und vor allem zur Einsparung von Trinkwasser ist der Bau von Zisternen festgesetzt. Der Ort der Nutzung, daher im Haus bzw. auf den Freiflächen, ist nicht festgesetzt.

Die Zisternen müssen mindestens 2,5 m³ je 100 m² unbegrünter Dachflächen groß sein. Es wird aber empfohlen, größere Zisternen zu wählen, damit auch bei längeren Trockenperioden Niederschlagswasser für die Bewässerung zur Verfügung steht.

Wenn das Zisternen-Wasser innerhalb des Hauses, daher zum Beispiel für die Toilettenspülung verwendet werden soll, ist unter anderem zu beachten:

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

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

6.2.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung, Grundwasser und Starkregen

Bei Bebauung des Planbereiches fällt eine geringe Menge an Schmutzwasser an, der in die Kanalisation eingeleitet werden muss und der sich hydraulisch nicht auswirken wird.

Die beiden erforderlichen Hausanschlüsse können entweder östlich (Parzelle 105) oder westlich (Parzelle 45) des Planbereiches an die städtische Misch-Kanalisation angeschlossen werden.

Bei Anschluss westlich des Planbereiches werden private Hebeanlagen erforderlich sein. Bei Anschluss östlich des Planbereiches muss die städtische Kanalisation verlängert werden.

Die Starkregenkarte und die Fließpfadkarte wurden im Starkregenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eingesehen, siehe folgende Abbildungen.

Die Starkregengefährdung für den Geltungsbereich ist hoch, der Vulnerabilitätsindex (Verwundbarkeitsindex, Bewertung möglicher negativer Auswirkungen) ist allerdings nicht erhöht, s. Starkregenkarte.

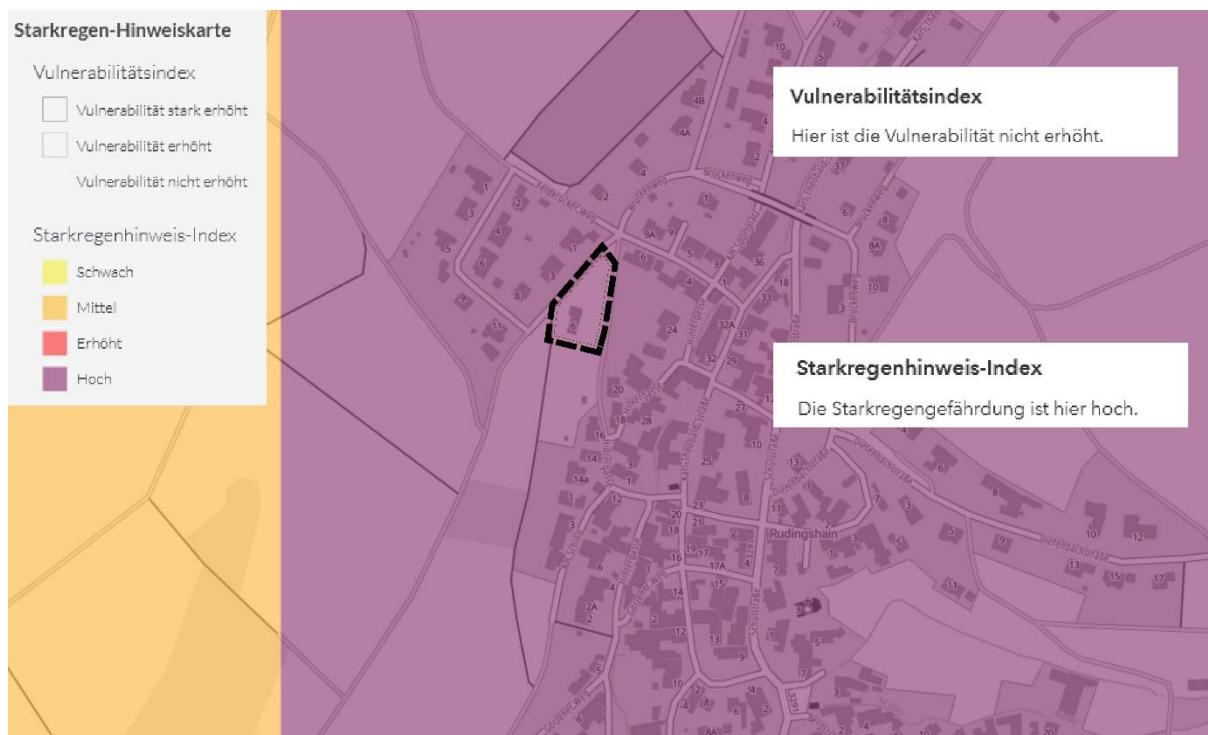


Abbildung 6: Starkregenkarte (Quelle: Starkregenviewer des HLNUG, 2025)

Die Fließrichtung des Niederschlagswassers ist in der folgenden Abbildung, blau gestrichelt, erkennbar. Von der Fließrichtung des Niederschlagswassers ist der Feldkrücker Weg und die Straßenparzelle 45, welche östlich des Geltungsbereiches liegt, betroffen.
Aufgrund der Höhenlage besteht für das Plangebiet und der geplanten Bebauung keine Gefährdung.

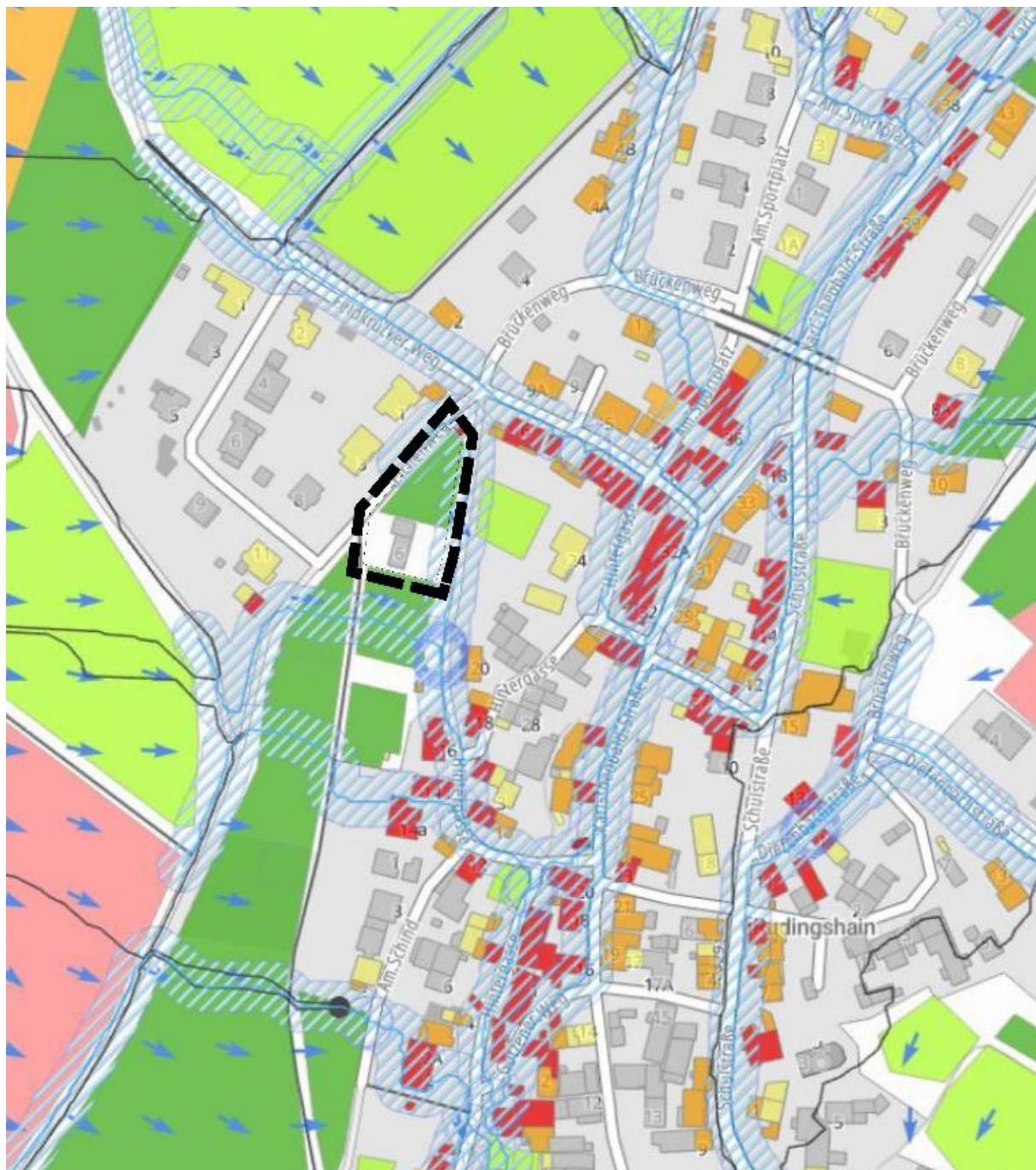


Abbildung 7: Fließpfadkarte (Quelle: Starkregenviewer des HLNUG, 2025)

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises anzuzeigen.

Bei allen Baumaßnahmen sind das Hessische Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Nachrichtlich wurden einige Hinweise aufgenommen:

Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Das Niederschlagswasser soll von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, so weit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Planbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserschutzanlagen Kohden, Orbes und Rainrod. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es dürfen zu 90 % nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden, da das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze ökologisch wertvollere Laubgehölzarten verdrängt. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuerst den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

In die Pflanzliste, siehe textliche Festsetzungen, wurden zusätzlich zu den standortgerechten heimischen Laubgehölzen auch Gehölze aufgenommen, die eine hohe Trockenheit vertragen.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

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

Der Planbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, siehe nachrichtliche Übernahme. Es ist daher bei Baumaßnahmen auf Spuren alten Bergbaues zu achten.

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

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt, siehe Anlage. Hierbei wurde § 1a Absatz 3 letzter Satz BauGB der Bestand berücksichtigt, siehe Anlagen.

Die Bilanzierung wurde nach der hessischen Kompensationsverordnung erstellt.

Bei der Flächenbilanzierung wurde daher von den erwarteten Eingriffen ausgegangen, s. Eingriffs- und Ausgleichsplan:

Aufgrund der Größe des Abrundungsbereiches kann davon ausgegangen werden, dass 2 Wohnbaugrundstücke entstehen. Die vorhandene Scheune wird daher durch ein Wohnhaus ersetzt.

Bei Annahme einer mittleren Hausgröße von rund 120 m² Grundfläche und zusätzlich rund 160 m² befestigter Fläche für Garage, Wege, Terrassen usw. beträgt die befestigte und versiegelte Fläche je Grundstück angenommene 280 m².

Bei 2 Grundstücken werden daher 560 m² befestigt/versiegelt.

Diese Annahme wurde recht großzügig gewählt, da grundsätzlich auch der Eingriff in den Boden auszugleichen ist. Der Befestigungsansatz berücksichtigt dies pauschal.

Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Freiflächen neu angelegt werden. Die heutigen arten- und strukturreichen Hausgärten sind daher als Neuanlage strukturreicher Hausgärten zu werten.

Im Abrundungsbereich ist ein großer Walnussbaum vorhanden. Dieser wurde nicht zum Erhalt festgesetzt, da diese Bäume sehr groß werden und er daher entweder zurückgeschnitten oder sogar gefällt wird.

Da die Walnussbäume aber einen Rückschnitt nicht vertragen und unter anderem an der Schnittstelle des Stammes im Allgemeinen faulen, wird er in der Bilanzierung „Planung“ als Erhalt nicht berücksichtigt.

Das Ausgleichsdefizit beträgt 14.340 Ökopunkte. Es soll über das Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen werden.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Durch die Ergänzungssatzung sollen die Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, daher die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, kann angewandt werden, wenn die in § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB Bedingungen erfüllt sind.

Auch müssen die angrenzenden Wohnbereiche baulich geprägt sein.

Die bauliche Prägung ist vorhanden, da die angrenzenden Flächen in Richtung Westen, Norden und Osten weitgehend bebaut sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches können 2 Grundstücke ausgewiesen werden und mit Gebäuden bebaut werden.

Die verkehrliche Erschließung kann ohne weiteres über den Eichenweg vorgenommen werden.

Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht:

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope betroffen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, „dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Industriegebiet auf z.B. Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Verkehrswege, Freizeitgebiete und Naturschutzgebiete vermieden werden.

Dies trifft auf den Ergänzungsbereich nicht zu, da er jeweils an Wohnbaugrundstücke angrenzt.

Gewerbe- und Industriegebiete sind im näheren städtebaulichen Umfeld nicht vorhanden.

Die Ergänzungssatzung kann daher nach § 34 Abs. 4 Nummer 3 BauGB aufgestellt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Innerhalb der Ergänzungssatzung liegen 2 Flurstücke. Eine Neuordnung der beiden Flurstücke ist grundsätzlich nicht erforderlich. Sie könnte allerdings zur Verbesserung der Bebaubarkeit vorgesehen werden.

03.11.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

