

Stadt Schotten

6. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 16 „Märzwiese II“ (Teil-Änderung), Gemarkung Schotten

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.
2 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.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.3	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	5
4.	Grundlagen	6
5.	Altflächen und Bodenschutz	8
5.1	Altflächen	8
5.2	Bodenschutz	8
6.	Planung	13
6.1	Städtebau	13
6.2	Erschließung	14
6.2.1	Verkehr	14
6.2.2	Energie	16
6.2.3	Wasserwirtschaft	17
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	17
6.2.3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserableitung, Grundwasser und Starkregen	18
6.3	Grünordnerische Festsetzungen	20
6.4	Artenschutz	21
6.5	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise	21
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
8.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	21
9.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	22

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose, Stand 10.07.2025
- Biotypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 11.11.2025, mit
 - Bestands- und Konfliktplan
 - Bewertungsplan

1. Veranlassung

Im seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzwiese II“ sind die Flächen des rd. 0,40 ha großen Geltungsbereiches als öffentliche Verkehrsfläche (Parkfläche, Straßenverkehrsfläche), Fläche für Stellplätze oder Garagen und öffentliche Grünfläche (Verkehrsr Grünfläche) sowie Pflanzfestsetzungen (Fläche für das Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern usw.) festgesetzt, siehe Abbildung 1.

Diese Nutzungen wurden bisher nicht realisiert.

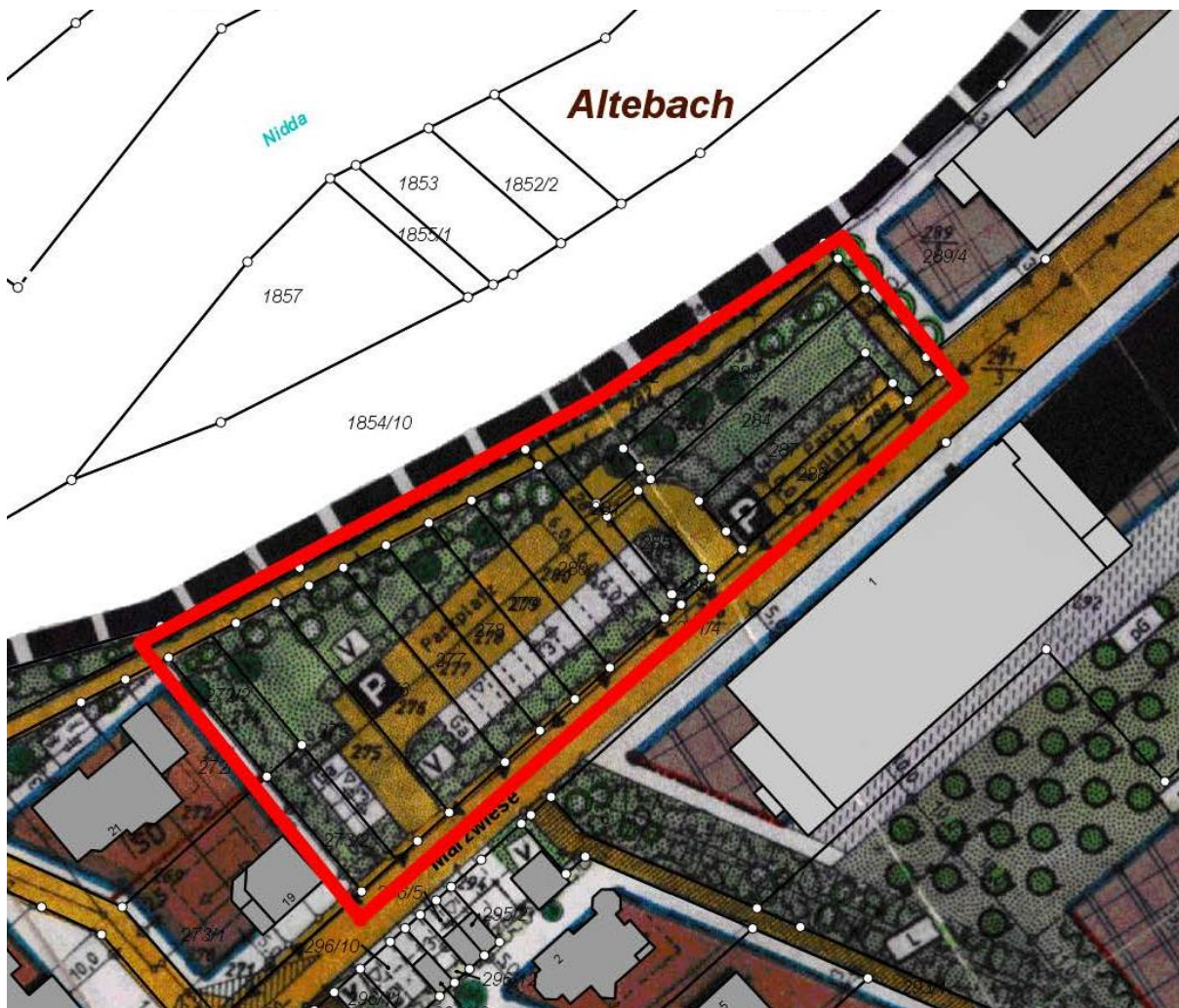


Abb. 1: Auszug aus dem seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzwiese II“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 6. Änderung

Für die 6. Änderung ist der seit 1996 rechtskräftige Bebauungsplan maßgebend, da die Änderungen 1 - 5, jeweils Teil-Änderungen, nicht den aktuellen Geltungsbereich betreffen.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes werden die Bauflächen als Mischgebiete festgesetzt.

Sie sollen mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstigen Gewerbebetrieben bebaut werden. Bei Bedarf können auch die übrigen in § 6 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen realisiert werden.

Die Teil-Änderung des Bebauungsplanes schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Sie dient der Innenentwicklung sowie der städtebaulichen Ordnung im Planbereich und der Erschließung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Schotten, im Flur 7, und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: Bundesstraße 276 (Gederner Straße)

Im Nordosten: bebautes Grundstück (Am Bockzahl Nummer 21)

Im Südosten: Straße „Märzwiese“

Im Südwesten: bebautes Grundstück (Märzwiese Nummer 19 und 21)

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen durch den seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzwiese II“ geordnet.

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 eingetragen.

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 Wohnbaufläche und als gewerbliche Baufläche dargestellt, siehe Abbildung 2.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, s. Kap. 3.3, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

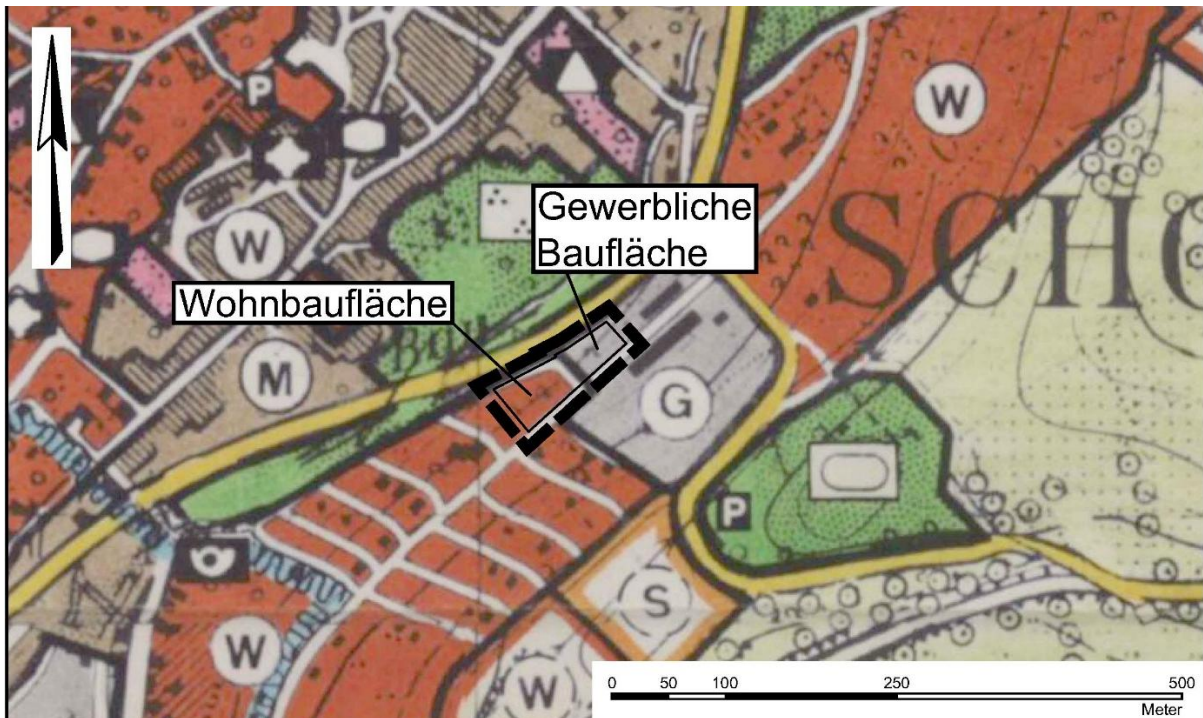


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3.3 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender 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).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 Nr. 29).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert, daher im einstufigen Verfahren.

Im ersten Verfahrensschritt können daher sofort die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) durchgeführt werden.

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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll.

Die in den Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Grundlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind direkt angrenzend an den Geltungsbereich sowohl Allgemeine Wohngebiete als auch Gewerbegebiete, eingeschränkt, festgesetzt, siehe Abbildung 3. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 276 (Gederner Straße). Er ist daher sowohl Verkehrslärm als auch dem Lärm der Gewerbegebiete ausgesetzt.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzte „Einschränkung“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht definiert.

Zum Schutz der Wohnbebauung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Festsetzungen enthalten:

„An den im Gewerbegebietsbereich ausgewiesenen Baulinien sind dort zu errichtende Gebäude mit geschlossenen Wänden zu versehen. Fenster oder sonstige Öffnungen dürfen an dieser Wand nicht vorhanden sein.“

sowie

Auf der mit dem Planzeichen „Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles“ versehenen privaten Grundstücksfläche ist ein Erdwall zur Abgrenzung der Gewerbegebietsfläche gegen das Allgemeine Wohngebiet anzuschütten.....“

Beide Festsetzungen betreffen die westliche Fassade des südlich der Straße „Märzwiese“ festgesetzten Gewerbegebietes. Sie stellen daher keine schallreduzierenden Maßnahmen für die geplante Bebauung im Geltungsbereich der 6. Teil-Änderung dar.

Die möglichen Schallimmissionen, ausgehend von der Bundesstraße und den Gewerbegebieten wurde schalltechnisch untersucht, siehe Anlage und Kapitel 6.1.

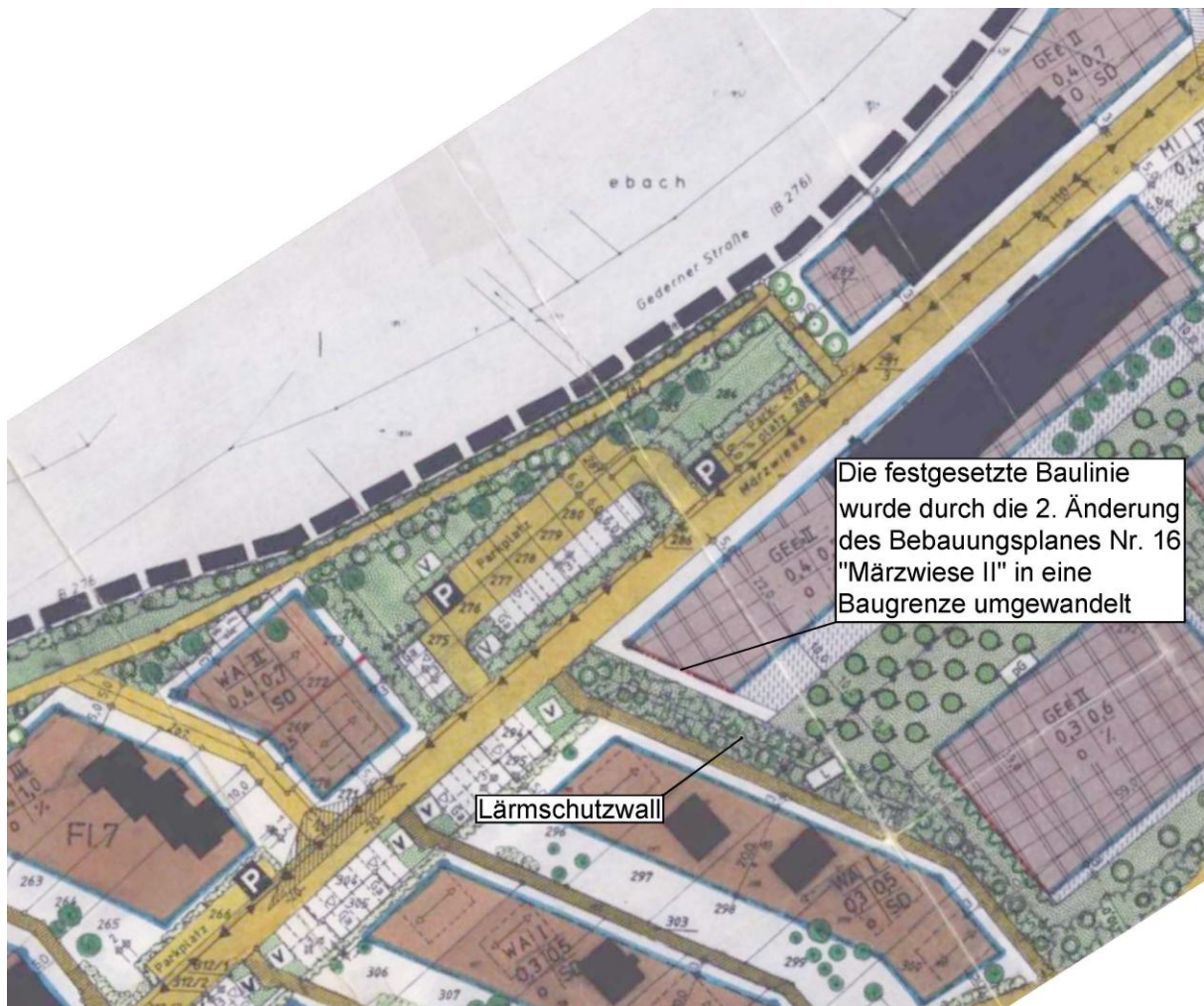


Abb. 3: Auszug aus dem seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzwiese II“ mit Hervorhebung der angrenzend festgesetzten (und vorhandenen) Nutzungen, Baulinien bzw. Baugrenze und Erdwall

In 2025 wurden eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse einschließlich Kartierungen und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt, s. Anlagen. Es fanden insgesamt 4 Begehungen statt, bei denen der Planbereich nach Vögeln und Haselmaus abgesucht sowie die Flora kartiert wurde.

Im Geltungsbereich ist im Wesentlichen ein Feldgehölz und ein Kleingarten vorhanden, siehe Bestands- und Konfliktplan.

Im Geltungsbereich sind keine nach § 30 BNatSchG oder nach § 25 HeNatG die geschützten Biotoparten vorhanden.

Die Kartierung der Flora und der Lebensraumtypen ergab, dass kein Lebensraumtyp des Anhanges I der FFH-Richtlinie zugehörigen Pflanzengesellschaften bzw. geschützte und/oder gefährdete Pflanzenarten laut Bundesartenschutzgesetz im Geltungsbereich vorkommen.

17 Vogelarten wurden im Geltungsbereich bzw. der Wirkzone nachgewiesen. Bei den Vogelarten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Gimpel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig und Zilpzalp besteht Brutverdacht bzw. wurde die Brut beobachtet.

Als Nahrungsgäste wurden Dohle, Elster, Haussperling, Mauersegler, Rabenkrähe und Ringeltaube notiert.

Die Haselmaus konnte nicht nachgewiesen werden.

Damit es zu keinen Tötungen kommt muss eine Bauzeitenregelung festgesetzt werden. Ergänzend wird auf die Anlage „Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraum-analyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ verwiesen.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls 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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen bereits als Straßen bzw. als Parkplätze festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt rund 50 % des Geltungsbereiches ein. Der maximal mögliche Eingriff in den Boden wird daher durch die Änderung des Bebauungsplanes wegen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der Überschreitungsmöglichkeit auf die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 erhöht.

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 Bodenvier der Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde eingesehen.

Er enthält aber für den Geltungsbereich, da es sich um Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, kaum Daten.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Angaben für die angrenzenden Flächen auf den Geltungsbereich übertragbar sind.

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete lehmige Böden, siehe folgende Abbildung.

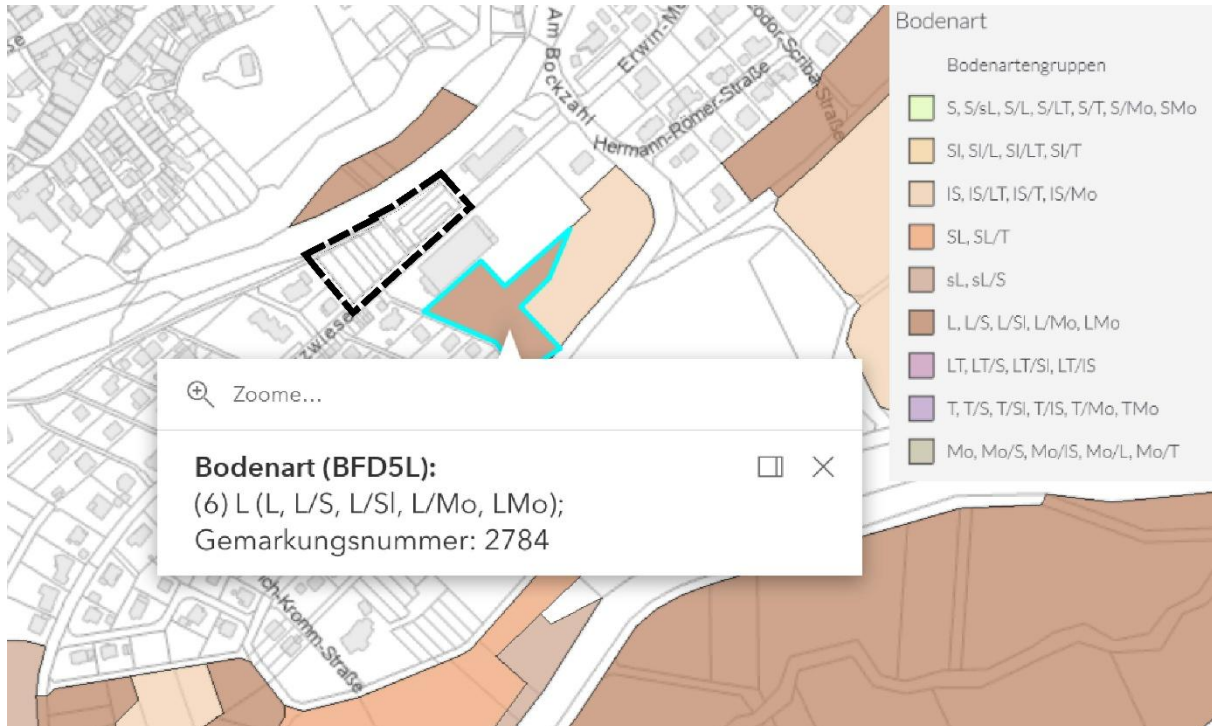


Abb. 4: Bodenarten gemäß Bodenviewer

Die Ackerzahlen liegen zwischen 35 und 40 pro Ar.

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ je Ar) der Gemarkung Schotten beträgt 42.

Weitere Daten können dem Bodenviewer entnommen werden, siehe Abbildung 5.



Abb. 5: Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen und Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Bodenviewer (für die nahegelegenen Flächen)

Für das Biotopentwicklungspotenzial liegt keine Typisierung vor.

Das Ertragspotenzial des Bodens liegt gemäß Bodenviewer des HLNUG im mittleren Bereich.

Die Feldkapazität wird gemäß Bodenviewer als gering (130-260 mm) eingestuft.

Das Nitratrückhaltevermögen liegt ebenfalls im geringen Bereich.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für den Bodenschutz ist mit einem geringen Funktionserfüllungsgrad bewertet.

Es besteht eine sehr hohe bis extrem hohe Bodenerosionsgefahr, siehe Abbildung 6. In der Vergangenheit aufgetretene Erosionen sind nicht bekannt. Sie sind unwahrscheinlich, da die Flächen überwiegend bereits bebaut sind. Maßnahmen zum Erosionsschutz sind nicht erforderlich.

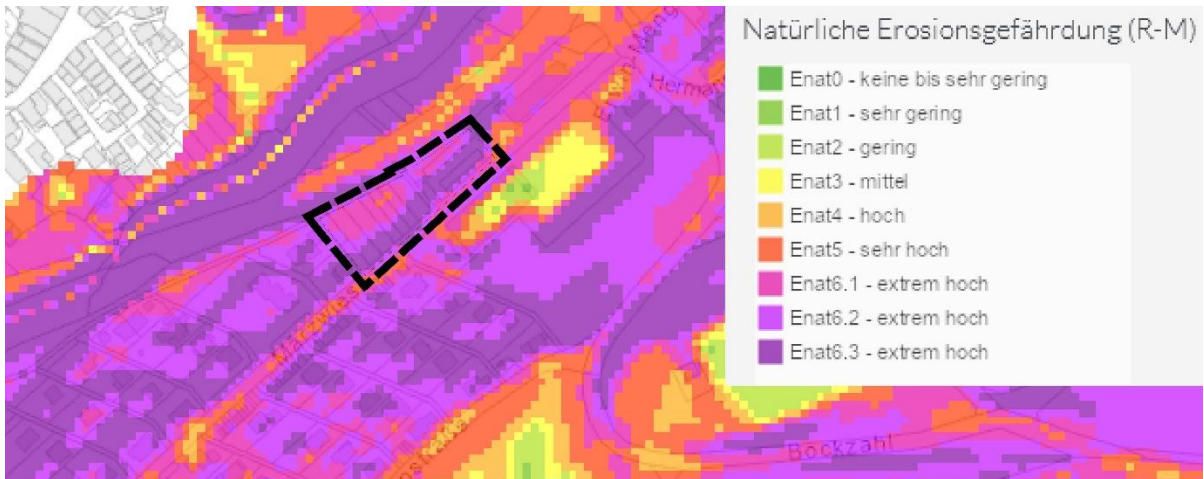


Abb. 6: Bodenerosionsgefahr gemäß Bodenviewer

Der Hangneigungsfaktor (S-Faktor) beläuft sich auf 1 bis über 2 und ist somit hoch bis extrem hoch ausgeprägt. Der Bodenerodierbarkeitsfaktor (K-Faktor) liegt mit 0,2 - 0,3 im mittleren Bereich.

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

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt und bereits Flächenbefestigungen zulässig sind.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. 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:

- 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 Kreisausschuss des Vogelsbergkreises 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 nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremdzufuss 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.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden, um etwaige nicht erforderliche Bodenschäden zu vermeiden.

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB geändert wird, s. Kap. 7.

6. Planung

6.1 Städtebau

Für den Geltungsbereich wurden Mischgebiete festgesetzt. Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die geplante Nutzung berücksichtigt daher die angrenzenden Nutzungen (Gewerbegebiet und Wohnbebauung).

Der Geltungsbereich grenzt zusätzlich an die Bundesstraße B276 an.

Er ist daher sowohl Verkehrslärm als auch dem Lärm der Gewerbegebiete ausgesetzt, s. Kapitel 4.

Die zulässigen Schallimmissionswerte werden nachts, ausgehend von der Bundesstraße auf Teilflächen des Geltungsbereiches überschritten, s. Schallimmissionsprognose.

In Kapitel 8 des Schallgutachtens werden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen genannt, damit es zu keiner Überschreitung der zulässigen Schallimmissionswerte kommt. Diese wurden festgesetzt.

In Kapitel 8 des Schallgutachtens ist darüber hinaus ein weiterer Hinweis enthalten: „Sofern Außenwohnbereiche an den Nordwestfassaden an der nordwestlichen Baugrenze vorgesehen werden, kann der Schutz durch schalldicht verglaste Balkongeländer erfolgen.“ Da es sich um einen Hinweis handelt, wurde dies textlich nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt, sodass 60 % des Grundstückes überbaut werden darf. Die Überschreitung ist gemäß Baunutzungsverordnung bis auf 0,8 für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zulässig. Mindestens 20 % des Grundstückes muss daher unbefestigt bleiben.

Das Kellergeschoss wird wegen der Hanglage bauordnungsrechtlich schnell zu einem Vollgeschoss, daher wenn mehr als 1,4 m im Mittel oberhalb des Geländes liegen.

Aus diesem Grunde wurde eine maximal 3-geschossige Bebauung zugelassen.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wurde mit 7 m, gemessen am Schnittpunkt Grundstücksgrenze/Oberkante Gehweg der Straße „Märzwiese“ festgesetzt, sodass eventuell keine 3-geschossige Bauweise nicht realisiert werden kann.

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.

Auch wegen der Hanglage ist ein geringer Abstand der Baugrenze zur Straße wichtig.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Da ein Mischgebiet festgesetzt ist, werden voraussichtlich lediglich auf 50 % der Bauflächen Wohngebäude errichtet werden.

Die Zahl der Wohneinheiten wurde nicht beschränkt, so dass die Gesamtzahl der Wohneinheiten/Bewohner nur geschätzt werden: Es wird angenommen, dass 2 größere Wohnhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten errichtet werden.

Da eine Wohneinheit im Schnitt mit 2 - 4 Personen bewohnt wird, werden voraussichtlich in den geschätzten 12 Wohneinheiten insgesamt 36 – 40 Personen wohnen.

Für die Einfriedigungen wurden vor allem bezüglich der Höhe Einschränkungen vorgesehen, damit sie sich optisch gut einfügen.

Für die Müllgetrennsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgegeben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen sind nur teilweise realisiert worden. Das Gebiet ist daher verkehrstechnisch noch nicht erschlossen.

Die Erschließung des Mischgebietes ist über das Flurstück 281, welches bereits asphaltiert ist, vorgesehen. Es wird auf insgesamt 5 m verbreitert. Diese Breite lässt den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bei gemischtem Verkehr, daher ohne getrennt angeordnete Gehwege, zu. Im weiteren Verlauf wird zur Erschließung die vorhandene Wegeparzelle 231/2 genutzt. Die Grundstücke können auch direkt von der Straße „Märzwiese“ angefahren werden.

Entlang der B 276 ist die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zu beachten. Durch Auswertung von Luftbildern wurde der Fahrbahnrand ermittelt und als „angenommener Fahrbahnrand“ in die Planzeichnung aufgenommen. Hieran schließt sich die Bauverbotszone an. Sie wurde mit 15 m, gerechnet ab Fahrbahnrand, im Bebauungsplan festgesetzt, da der Abstand von 15 m zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes, daher 1996, galt. Da darüber hinaus zwischen Fahrbahnrand und Geltungsbereich steile Böschungen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die gemäß Fernstraßengesetz geregelte Bauverbotszone für den Straßenbau nicht benötigt wird.

Bauliche Anlagen, Gehölzpflanzungen usw. sind nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig, siehe textliche Festsetzungen und Bundesfernstraßengesetz.

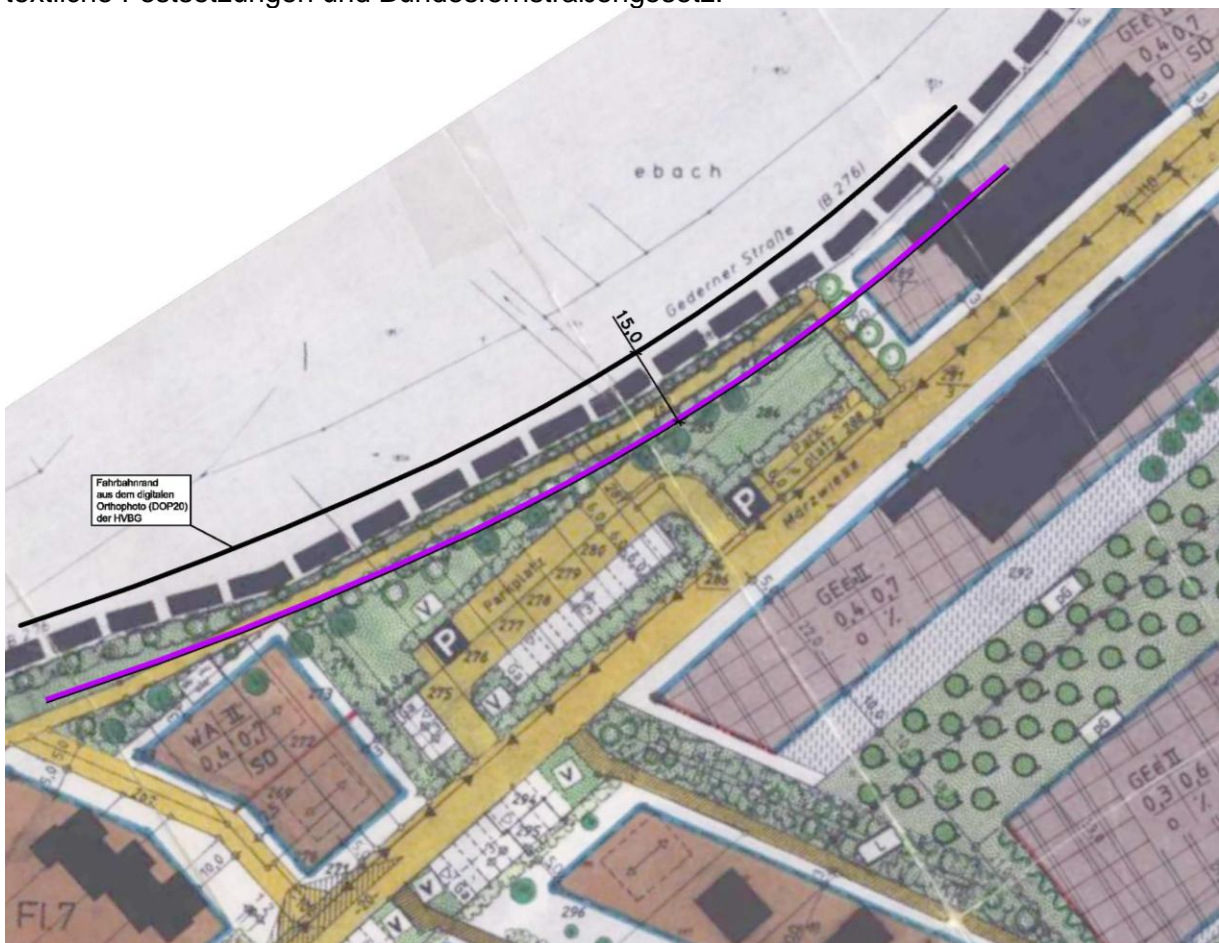


Abb. 7: Auszug aus dem seit 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Märzwiese II“ mit zusätzlichem Eintrag der damals geltenden Bauverbotszone von 15 m

Obwohl wegen der Hanglage in Richtung der Bundesstraße grundsätzlich keine Ein- und Ausfahrten möglich sind, wurden in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zugelassen. Dies gilt auch für fußläufige Erschließung.

Die privaten Wege und privaten Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist.

Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrtswege können daher kurz ausgeführt werden und die Flächenbefestigung geringer aus.

6.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Es muss daher je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp), bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m² ist mit einer Leistung von mind. 8 kWp installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.

Für die Größe der Anlagen gilt:

$$1 \text{ kWp} = 5 \text{ m}^2 \text{ Photovoltaikmodule} = 5 \text{ m}^2 \text{ Solarthermiemodule}$$

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, soviel wie eine vierköpfige Familie durchschnittlich im Jahr verbraucht.

Eine Wärmepumpe bzw. ein Elektroauto sind hierbei aus 2 Gründen nicht berücksichtigt:

- In der kalten Jahreszeit sinkt die Produktion der Photovoltaikanlage, daher zu einem Zeitpunkt, wenn für die Wärmepumpe Strom benötigt wird. Im Sommer würde daher ein deutlicher Überschuss bestehen.
- Das Elektroauto kann nicht in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung geladen werden. Dies erfolgt je nach Ladezustand des Akkus des Autos und meist nachts.

Die festgesetzte Größe erscheint daher ausreichend, auch wenn in Zukunft je Haushalt etwas mehr Strom benötigt wird.

Der Stromspeicher, der für die festgesetzte Größe der Photovoltaikanlage von den Fachleuten empfohlen wird, liegt bei etwa 5 kWp, daher in etwa in der Höhe des täglichen Verbrauches. Da die Kosten für Speicher zwischenzeitlich erheblich gesunken sind, werden nun auch 10 kWp-Speicher empfohlen, daher wenn zum Beispiel ein höherer Strombedarf durch Wärmepumpen oder Elektroautos besteht.

Der nicht verbrauchte Strom kann neben der Einspeisung ins öffentliche Stromnetz, welche mit einer geringen Vergütung verbunden ist, auch als Guthaben in einer Cloud gutgeschrieben werden. So kann der nicht verbrauchte Strom an Schlechtwettertagen bzw. in den Wintermonaten verbraucht werden. Für den Abschluss dieses Cloud-Vertrages fallen allerdings ebenfalls Kosten an, sodass in Abstimmung mit Fachleuten die optimale Größe der Photovoltaikanlage und des Speichers gefunden werden muss.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden. Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

Versorgungsflächen wurden im B-Plan nicht eingetragen. Jedoch sollte vor Neuordnung der Grundstücke der Bedarf überprüft werden

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Wasserversorgungsleitungen sind bereits in den 3 Straßen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, 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 größeren Wohnhäusern bebaut wird, s. Kap. 6.1, kann davon ausgegangen werden, dass rd. 40 Personen mit Trinkwasser versorgt werden müssen, sodass der zusätzliche Wasserbedarf im Jahr bei einem mittleren Tagesverbrauch von 120 l/Einwohner (E) wie folgt steigen wird:

$$40 \text{ E} \times 120 \text{ l/E} \times 365 \text{ Tage/Jahr} = 175 \text{ m}^3$$

Zusätzlich wird Trinkwasser für die gewerbliche Nutzung bzw. für die Dienstleister benötigt. Dieser Trinkwasserbedarf dürfte bei etwa 50 % von 175 m³, daher bei rund 90 m³ liegen.

Diese geringe Wassermenge von insgesamt 265 m³ wirkt sich auf das öffentliche Versorgungsnetz nicht aus.

Für die Löschwasserversorgung stehen 96 m³/h über 2 h zur Verfügung.

Durch die geplante Bebauung erhöht sich der Löschwasserbedarf wegen der angrenzend vorhandenen Gewerbegebiete nicht.

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 Mindestgröße beträgt 3 m³, empfohlen werden größere Zisternen, 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.

6.2.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung, Grundwasser und Starkregen

Die Kanalisation (DN 300 in der Straße Märzwiese, DN 400 in den beiden anderen Straßen) ist bereits vorhanden. Es müssen daher lediglich zur Abwasserentsorgung Hausanschlussleitungen verlegt werden.

Die Entwässerung ist im Mischsystem vorgesehen.

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

Wenn eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder wenn durch Tiefbauarbeiten ein Auftauen, Absenken und/oder Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz einzuholen.

Auch bei Erdaufschlüssen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, besteht Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG.

Auch ist eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz erforderlich, wenn Tiefeneingriffe, zum Beispiel für geothermische Anlagen, vorgesehen sind.

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. nächste Abbildung.

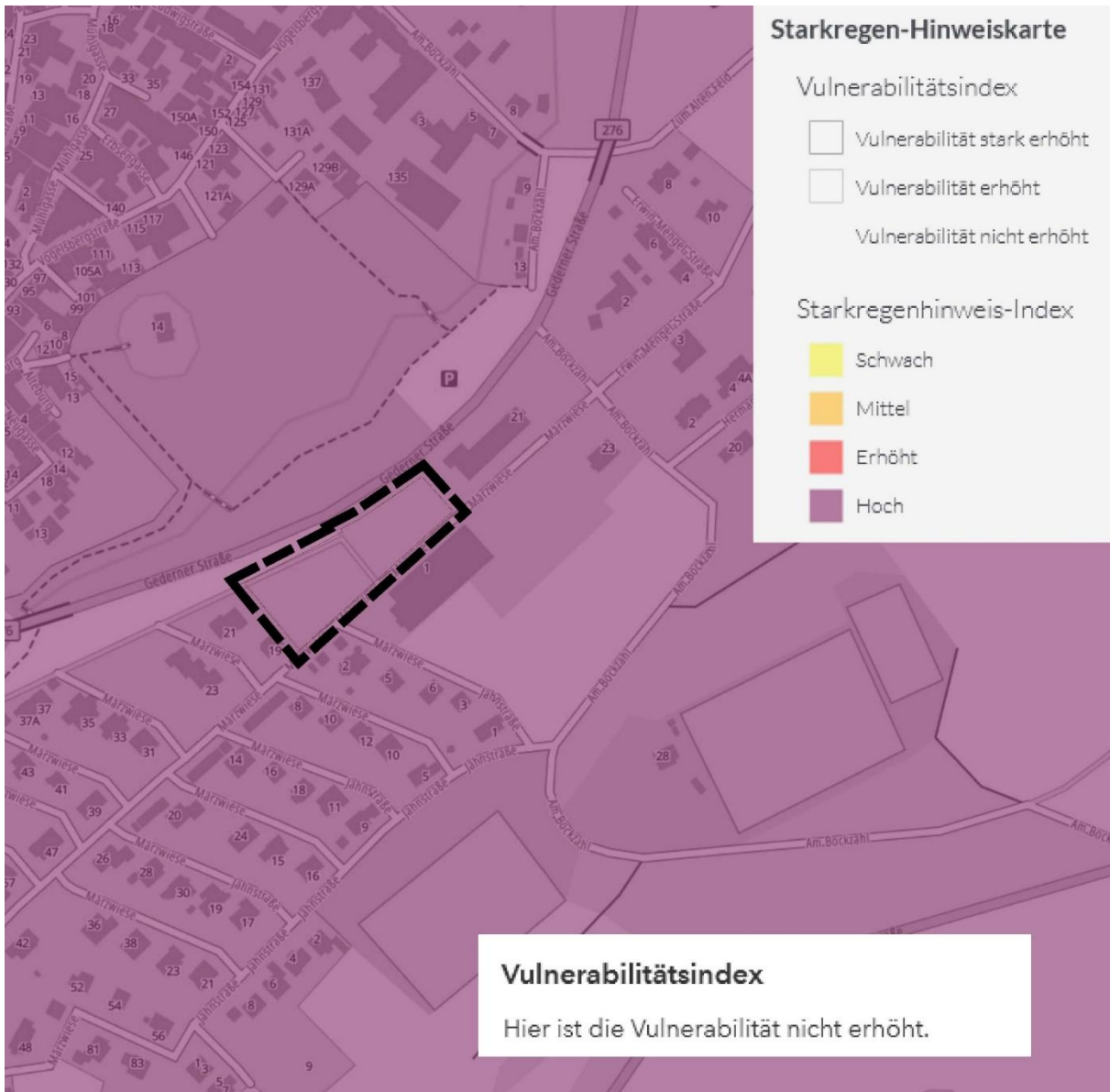


Abb. 8: Starkregen-Hinweiskarte (Quelle: HLNUG, 2025)

Anhand dieser Hinweiskarte kann eine Fließpfadkarte erzeugt werden, die unter Berücksichtigung der Hangneigung eine Ersteinschätzung der Fließrichtung des abfließenden Niederschlagswassers zulässt, s. Abb. 9.

Die Fließrichtung des Niederschlagswassers ist in der folgenden Abbildung, blau gestrichelt, erkennbar. Bei Starkregen würde das Niederschlagswasser von der Straße „Märzwiese“ kommend in Richtung Nordwesten über die festgesetzte Erschließungsstraße (Flurstück 281) abfließen.

Im Rahmen der Baumaßnahme sollten daher entlang des Flurstückes 281 Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch Geländemodellierung, auf den Baugrundstücken vorgesehen werden.

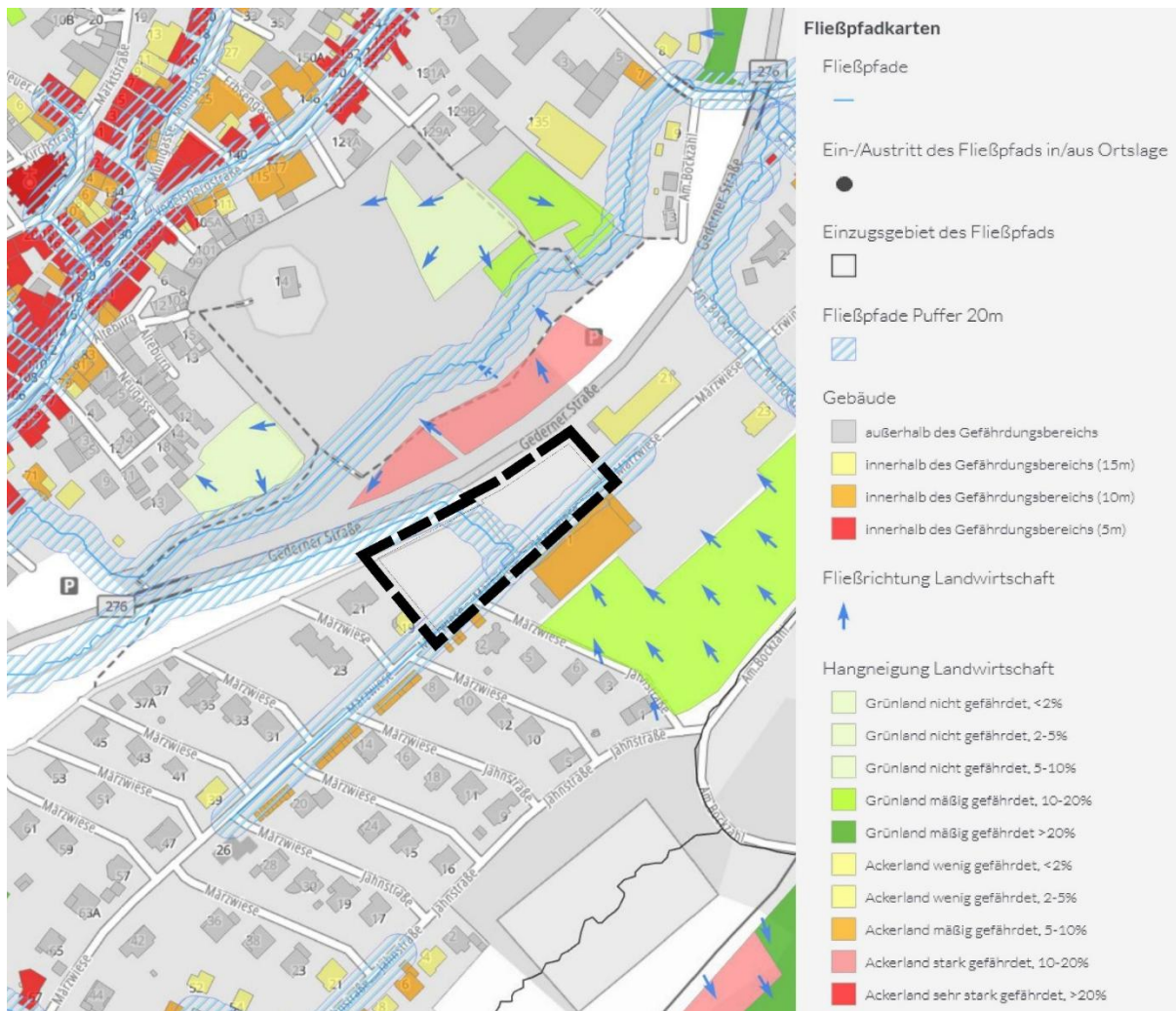


Abb. 9: Fließrichtung des nicht versickerten Niederschlagswassers (Quelle: HLNUG, 2025)

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es wurde festgesetzt, dass nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden dürfen.

Nur zu max. 5 % der übrigen Pflanzungen dürfen auch standortfremde Gehölze verwendet werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlund 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 versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Gehölzliste beinhaltet zusätzlich zu den standortgerechten heimischen Gehölzen auch Gehölze, die eine höhere Trockenheit vertragen.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der privaten Wege und privaten Pkw-Stellplätze ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich

der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

6.4 Artenschutz

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, siehe Kapitel 4 und Anlage.

Die Baufeldräumung ist gemäß diesem Fachbeitrag nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar zulässig.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in zwei Wasserschutzgebieten Zone IIIB. Die Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

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

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

8. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist rd. 4.036 m² groß.

Die gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

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

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Es ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke durch Vereinigung der Flurstücke vorgesehen.

19.03.2026

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

