

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Begründung

Bebauungsplan

„Blofelder Weg“

Entwurf

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: Halili, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Planerfordernis und -ziel	1
1.2 Verfahrensart und -stand	2
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	2
1.4 Regionalplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	5
2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	7
3. Inhalt und Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)	9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	10
3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers	11
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	12
5. Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	12
6. Landschaftspflege und Naturschutz	13
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	13
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	14
6.3 Artenschutz und Schutzgebiete	15
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
7.1 Überschwemmungsgebiet	15
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	16
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
7.4 Abwasserbeseitigung	18
7.5 Abflussregelung	19
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	20
8. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	21
8.1 Straßen und Anbindung	21
8.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	21
8.3 Landwirtschaftliche Wege	21

8.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	21
8.5	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	21
8.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	22
8.7	Brandschutz	23
9.	Denkmalschutz	23
10.	Kampfmittel	24
11.	Erneuerbare Energien	24
12.	Bodenordnung	24
13.	Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht	25
14.	Landwirtschaft	27
15.	Immissionsschutz	27
16.	Kosten	28
17.	Flächenbilanz	28
18.	Anlagen und Gutachten	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen.

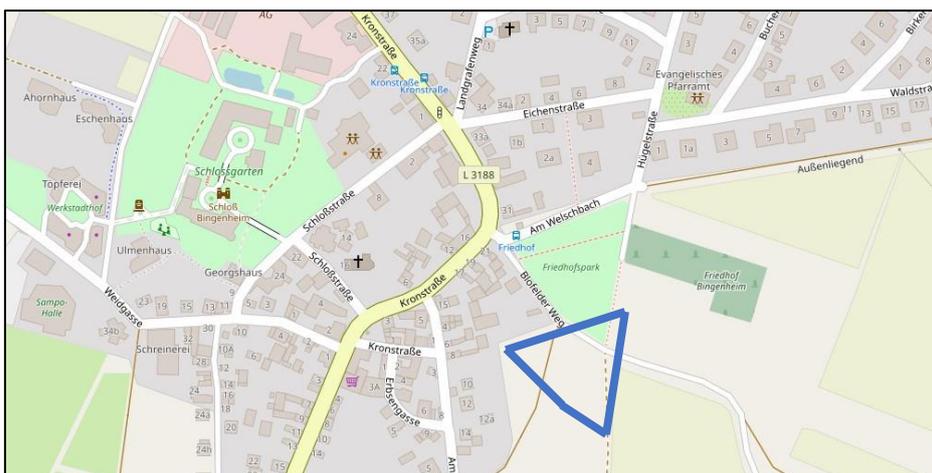
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blofelder Weg angefahren wird.¹

Für die Feuerwehr des Ortsteils Bingenheims ist die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrhauses aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt: Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung Feuerwehr, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für ein neues Feuerwehr geschaffen werden.

Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehr Stützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen. Aufgrund betroffener denkmalschützender Belange, die auf das UNESCO-Weltkulturerbe des Limes zurückzuführen sind, wird die Planung im Osten durch eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Limes ergänzt. Auch der landwirtschaftliche Weg im Osten, der sich in der Kernzone des Limes befindet, wird durch die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet)



¹ Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt.

1.2 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:	03.09.2018 Bekanntmachung 02.11.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:	12.11.2018 – 14.12.2018 Bekanntmachung 02.11.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB:	Anschreiben 07.11.2018 Frist 14.12.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:	Bekanntmachung *
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:	

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Echzell in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten am Rand der Ortslage Bingenheim. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.394 m² und wird derzeit im Nordwesten als Parkanlage und Zugang zum angrenzenden Friedhof genutzt. Im Westen befindet sich eine Fläche, die derzeit als Weide und Streuobstwiese genutzt wird, dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen, wobei die Gehölze, die das Grundstück einfassen, sowie die Streuobstflächen im Süden weitestgehend erhalten bleiben.

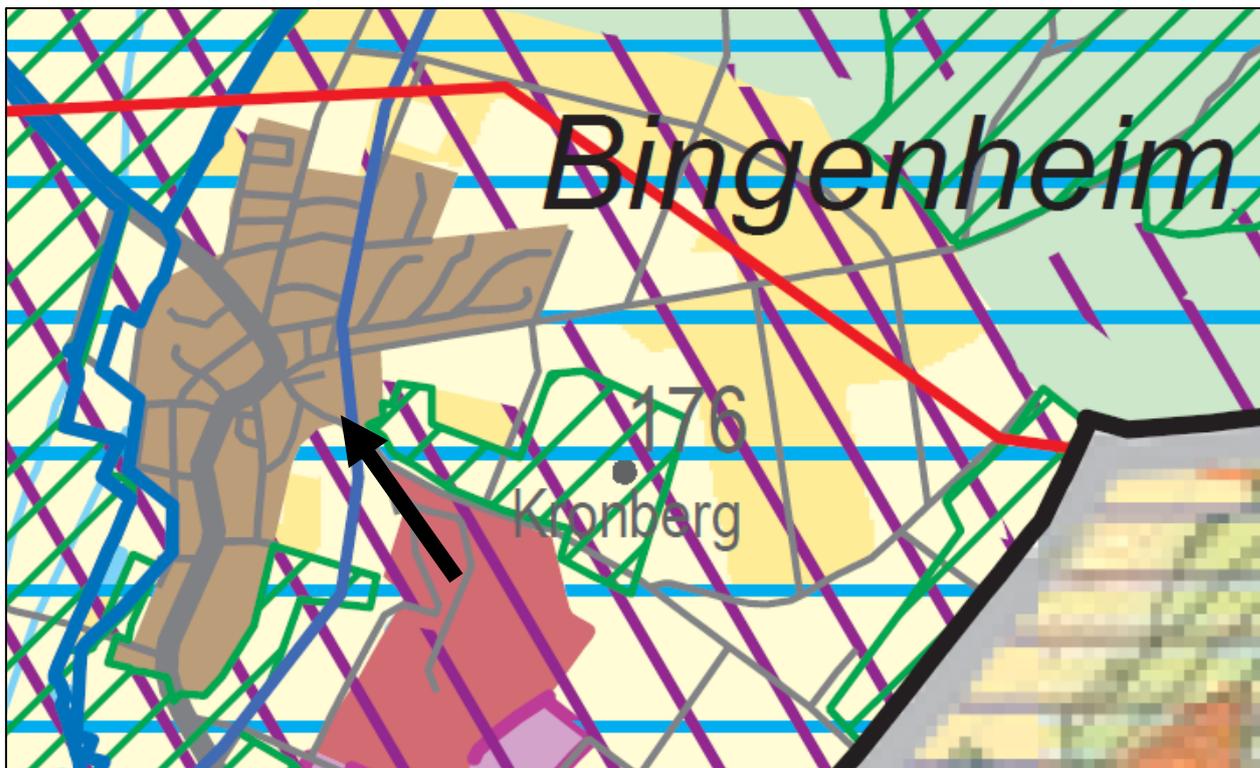
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 1, die Flurstücke 707/1 tlw., 709, 710, 711/1 tlw. und somit eine Größe von rd. 4.394 m².

1.4 Regionalplanung

Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Die Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand.

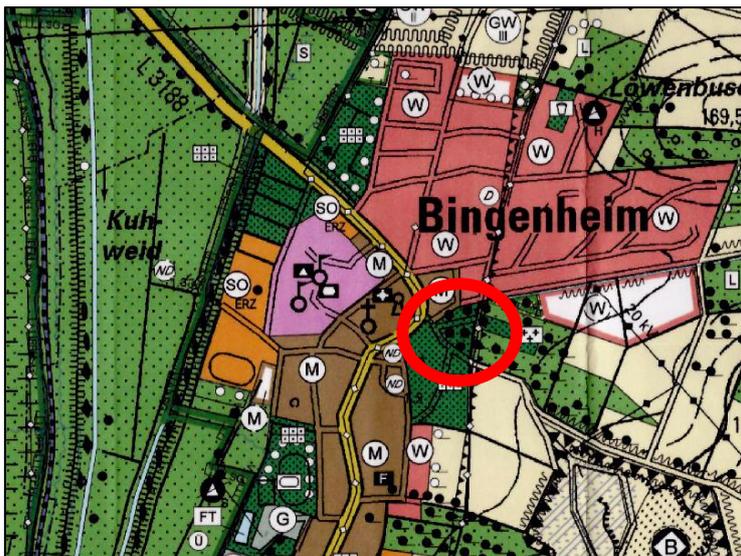
Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünland mit der Aufsichtsstreue Obst dargestellt (s. Abbildung 4).

Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner unbebauten Lage am Ortsrand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Da vorliegend am Ortsrand von Bingenheim eine bauliche Nachverdichtung durch die Errichtung des vorgesehenen Feuerwehrgerätehauses vorbereitet wird, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungskategorie sowie einer sinnvollen und ausreichenden Ausnutzung des Grundstückes gewählt, um eine verträgliche Bebauung im Südosten von Bingenheim fortzuführen und die umweltschützenden Belange mitaufzugreifen. Hierdurch soll der derzeit prägende Charakter am Ortsrand beibehalten werden. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, was in Kapitel 3 der vorliegenden Begründung näher erläutert wird.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

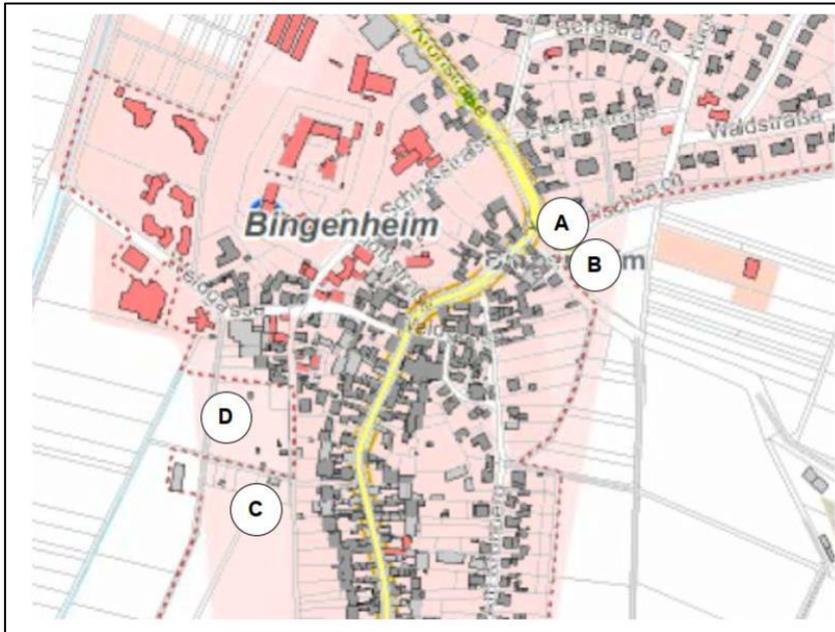
Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen

zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Hierzu hat die Gemeinde Echzell bereits im Vorfeld eine Standortanalyse zur Untersuchung potenzieller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben.

Für die Festlegung des Feuerwehrstandortes wurden fünf Standorte untersucht.

Abbildung 5: Standortanalyse für einen potenziellen Feuerwehrstandort in Bingenheim



A = Am Welschbach (Neubau)

B = Blofelder Weg (Neubau)

C = Weidgasse (Neubau)

D = Hundsgasse (Neubau)

(E = FW-Haus Echzell (Anbau))

Quelle: gierhardt.architekten, Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505, S. 10 (Stand: 2016)

Als Kriterien zur Standortbeurteilung wurde Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOVO) herangezogen. Demnach muss innerhalb der Regelhilfsfrist mindestens eine Staffel (6 Einsatzkräfte) an der Einsatzstelle sein und mit den Erkundungsmaßnahmen begonnen haben. Die Hilfsfrist gilt als Zeit von der Alarmierung bis zum Beginn der ersten Einsatzmaßnahmen an der Einsatzstelle. Gemäß des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sind in Hessen 10 Minuten festgelegt.

Die Hilfsfrist wird maßgeblich beeinflusst durch die Zeit, die die Einsatzkräfte benötigen, um zum Feuerwehrhaus zu gelangen und durch die Zeit, bis Sie an der Einsatzstelle eintreffen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Wege die zurückgelegt werden müssen. Ebenso kann ein schnelles Anlegen der Schutzkleidung, sinnvoll angelegte Stellplätze und auch die Vorbereitung der Einsatzkräfte zuhause durch Übungsmaßnahmen die Ausrückzeiten verbessern. In Bezug auf eine Standortbetrachtung sind die Wegezeiten entscheidend.

Zudem hat sich für den potenziellen Standort eine erforderliche Flächengröße (inkl. Der Parkplätze) von ca. 1.400 m².

Grundsätzlich hat die Standortanalyse ergeben, dass sich zwei der potenziell neue Standort als geeignet handeln.

Standort A „Am Welschbach“ ist aufgrund der Lage und Erschließung gut geeignet. Problematisch gestalten sich hier die bestehende Grünfläche und die vorherige Nutzung der Fläche. Soll dieser Standort gewählt werden, so ist die bestehende Grünanlage in den Entwurf einzubeziehen. Die städtebaulichen Belange sind besonders zu werten.

Standort C „Weidgasse“ liegt neben dem Sportplatz und ist zentral gelegen. Die Erschließung ist gesichert, jedoch weniger optimal als im Bereich der Weidgasse. Bei der Auswahl dieses Standortes müssen die Belange der Sport treibenden Vereine berücksichtigt werden.

Zum Standort B wird im Gutachten aufgeführt, dass der Standort „Blofelder Weg“ ist wegen seiner zentralen Lage als Standort geeignet ist. Die Lage am Ortsrand ließ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens jedoch die Kontrolle durch Anwohner nur in geringem Umfang zu. Dies wurde auch seitens des Kreisbrandinspektors kritisch bewertet. Die Hangsituation und die örtlichen Gegebenheiten ließen den Standort als weniger geeignet erscheinen.

Da ein Feuerwehrgebäude am Standort A jedoch das Ortsbild verändern würde, wurde unter Abwägung aller belange in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort Blofelder Weg beschlossen, weshalb dieser Standort nun mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterverfolgt wird.

2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung Feuerwehr, i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, um einen neuen Standort für den Stadtteil Seitzenhahn zu schaffen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Parkanlage, die derzeit den Eingang zum Friedhof bildet. Südlich daran anschließend wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Hier soll der neue Feuerwehrstützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Bingenheim angesiedelt werden. Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt an dieser Stelle eine Arrondierung am Orts-rand des Ortsrandes von Bingenheim. Zudem handelt es sich hierbei um die Schaffung einer Fläche, die dem Allgemeinwohl der Bevölkerung von Seitzenhahn dient und der ansässigen Feuerwehr mehr Kapazitäten für ihre Tätigkeiten ermöglichen soll.

Die randlichen Heckenstrukturen werden erhalten sowie Teile des Streuobstbestandes im südlichen Bereich der Fläche. Die Zufahrt erfolgt von Südwesten über den Blofelder Weg. Die Streuobstbestände, die sich im mittleren Teil des Geltungsbereiches befinden bleiben erhalten und werden zusätzlich durch geeignete Maßnahmen noch aufgewertet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Blofelder Weg im Südwesten, die im Norden in die Kronstraße übergeht und an die L 3188 anschließt. Die Erschließung ist somit bereits im Bestand vorhanden.

Die Erweiterung in diesem Bereich bietet sich für eine städtebauliche Weiterentwicklung an, da die äußere verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über den Blofelder Weg an. Somit kann eine kontinuierliche Siedlungsflächenentwicklung im Südwesten von Bingenheim gewährleistet werden. Aufgrund der eingrenzenden Festsetzung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird keine vollständige Ausnutzung des möglichen Versiegelungsgrades vorgenommen. Auch durch die weitere Wahl des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich einer verträglichen Höhenentwicklung, wird durch das Vorhaben eine Planung vorbereitet, die sich in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren kann.

Die in den Bebauungsplan integrierten gestalterischen Festsetzungen greifen vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungscharakter einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Zudem sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Grünstrukturen auf dem Grundstück, in dem eine gesonderte Signatur in der Plankarte aufgenommen wird. Weiterhin werden denkmalschützende Belange im Bebauungsplan ebenfalls berücksichtigt, indem angrenzend zum Bebauungsplan eine Grünfläche aufgenommen wird, um zum einen den Übergang zur offenen Landschaft harmonisch zu gestalten sowie das UNESCO-Kulturerbe des Limes, dessen Kernzone östlich des Plangebietes verläuft, zu schützen.

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

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen wurden, erläutert und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Für das vorliegende Plangebiet erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung Feuerwehr, Zweckbestimmung Feuerwehr, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für ein neues Feuerwehr geschaffen werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gemeinbedarfsfläche) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes, welche durch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei werden im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in Orientierung an eine Bebauung aufgegriffen, die sich für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses eignen, zum anderen aber auch die vorhandenen Wohnnutzungen nördlich und östlich des Plangebietes nicht negativ beeinträchtigen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) auf ein Maß von **GRZ = 0,5** festgesetzt. Die Festsetzung liegt zwar höher als die vorgegebene GRZ des nördlich angrenzenden Bereiches, dennoch wird hierdurch eine Planung vorbereitet, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden generiert und dennoch seinem Vorhabenziel gerecht wird. Die Bodenversiegelungen wird somit auf das notwendige Maß maximal begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 aufgrund der geltenden Kappungsgrenze überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für die Gemeinbedarfsfläche die Geschossflächenzahl auf ein Maß **GFZ = 0,5** fest. Somit kann das künftige Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Zudem wird dem künftigen Bauherren somit genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß $Z = I$ festgesetzt. Hierdurch erfolgt trotz des Vorhabens im Außenbereich eine Bebauung, die die derzeitigen Höhenverhältnisse in der Umgebung aufgreift und sich trotz der Lage im Außenbereich einfügen kann, sodass die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität in der Stellung der Baukörper herbeizuführen. Dabei werden Bauvorhaben mit neuen Gebäuden auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können. Gemäß textlicher Festsetzung gilt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes bei dessen Gestaltung erzielt werden.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Da es sich hierbei um einen Bereich handelt, der bereits anthropogen geprägt ist, wird aufgenommen, dass Stellplätze und Gehwege mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen sind. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan außerdem festgesetzt und ergriffen, um den ökologischen und lokalklimatischen Aspekten Rech-

nung zu tragen. Hierdurch wird trotz des Eingriffs eine Minimierung der Beeinträchtigung des Natur-, Wasser- und Bodenhaushaltes erwirkt.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist, sodass die Aspekte des Klimas und der Nachhaltigkeit mitberücksichtigt werden. Die Festsetzung fördert außerdem die Wohnumfeld- sowie die Aufenthaltsqualität, sowohl für Bewohner als auch für zukünftige Besucher und Arbeitskräfte im zukünftigen Plangebiet.

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

CEF-Maßnahmen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden außerdem vorlaufende Kompensationsmaßnahmen als Festsetzung aufgenommen. Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand im Plangebiet anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zusätzlich sind im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis) mindestens 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Ersatz für die potenziell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten baumbewohnender Fledermäuse sind drei geeignete Fledermauskästen vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Weiterhin sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gehölzen Erhaltmaßnahmen vor. Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene Baum- und Strauchhecke einheimischer Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind durch einheimische Arten zu ersetzen. Die Artenauswahl im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen dient hierfür als Empfehlung. Hierdurch soll die Durchgrünung des Plangebietes aufgrund des vorzunehmenden Eingriffs in Grund und Boden erhöht werden.

3.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Weiterhin wird aufgrund der steilen Hangneigung des Plangebietes südlich des Blofelder Wegs eine Festsetzung mitaufgenommen, die den Umgang mit Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern regelt. Soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen von der Straßenseite aus zu dulden. Sie können auch durch die Errichtung von Stützmauern abgewendet werden.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung für das vorliegende Projektgebiet besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffes in die Landschaft den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen gering zu halten. Insgesamt wird das Lokalklima durch die vorzunehmenden Anpflanzungen weiterhin gestärkt und der Ortsrand nicht beeinträchtigt. Somit wird ökologischen und klimaschützenden Aspekten ausreichend Rechnung getragen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig, um anhand der Dachgestaltung klimatische und nachhaltige Aspekte aufzugreifen. Aus diesem Grund sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie dabei ausdrücklich zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftzufuhr zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckte Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) als Gartenflächen, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Des Weiteren sind 30 % dieser Flächen zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu bepflanzen.

Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohn- und Arbeitsplatzumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange

nicht entgegenstehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann z.B. einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zugeführt und/oder in einen Vorfluter geleitet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Vorgaben des HWG, WHG und HBO zu beachten.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

6. Landschaftspflege und Naturschutz

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange sind im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen. Dabei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verglichen. Diese beinhaltet bereits die planinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

Zum Ausgleich der anhand des ermittelten Biotopwertdefizits bezifferten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Echzell zugeordnet. Im Detail wird hierzu auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

Nach den Ergebnissen des Biotopwertverfahrens ergibt sich damit insgesamt ein Biotopwertdefizit in Höhe von **85.834 Punkten**. Zum Ausgleich der anhand des ermittelten Biotopwertdefizits bezifferten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Echzell zugeordnet. Die entsprechende Fläche (Flur 11, Flst. 9 tlw., Gemarkung Echzell) wird im Bebauungsplan als gesonderte Plankarte festgesetzt (Plankarte 2).

Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Teile des vorliegenden Plangebietes stellen sich als Streuobstwiese und somit als gesetzlich geschütztes Biotop dar. Diese bleiben jedoch weitestgehend erhalten.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag liegt den Unterlagen bei. Untersucht wurden die Arten Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Maculinea.

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden in den Jahren 2018 bis 2023 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2022) zusammengefasst

Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Eine direkte Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten liegt nicht vor. Das nächste FFH- Gebiet befindet ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet Nr. 5619-306: „Grünlandgebiete in der Wetterau“ Teil f „Stockborn bei Bingenheim“. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 500 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) mit einer Gesamtgröße von ca. 1068 ha.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V. (13.12.2018)

Bei der geplanten Beweidung sind für die Bäume Maßnahmen zu Schutz vor Verbiss vorzusehen. Eine Lokalisierung der im Umweltbericht vorgeschlagenen Nisthilfen für Fledermäuse sollte festgelegt werden. Es dürfen auch andere als die drei für Sperlinge vorgesehenen Nisthilfen im Streuobstbereich angebracht werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf. Eine abschließende Angabe über den Wasserbedarf ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem angrenzenden Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Wetteraukreises (10.12.2018)

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.

Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [Freier Auslauf) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (12.12.2018)

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des „oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes“ (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der quantitativen Schutzzone D als auch in der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ (StAnz. 45/1992). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D sowie qualitative Schutzzone IV. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Wetteraukreises (10.12.2018)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet innerhalb der Zone IV des Heilquellenschutzgebiets Nidda - Bad Salzhausen ist. Die Verbote sind zu beachten.

Weiterhin ist die Abwassersituation nicht eindeutig dargestellt. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist zwingend erforderlich. Weiterhin ist eine gezielte Versickerung (Punktuell oder über Mulden oder Rigolen) des Niederschlagswassers unserer Fachstelle zumindest anzuzeigen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserbeseitigung befindet sich derzeit in der Prüfung

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die

Bewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Entwässerung im Trennsystem

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (12.12.2018)

Es sind keine Angaben zur Entwässerung gemacht werden. Es ist anzugeben, ob die Entwässerung im Misch- oder Trennsystem erfolgt. Soweit das Gebiet an vorhandene Kanalleitungen angeschlossen wird, ist eine Aussage erforderlich, inwieweit der vorhandene (Schmutz- bzw. Mischwasser-) Kanal die zusätzlichen Schmutz- bzw. Mischwassermengen schadlos ableiten kann (Hydraulische Leistungsfähigkeit).

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist ferner anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d.h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).

Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich² (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

8. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

8.1 Straßen und Anbindung

Das Plangebiet ist bereits über den Blofelder Weg im Westen an die Kronstraße und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen (14.12.2018)

Gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße 3188 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

8.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Es werden keine expliziten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO zulässig sind. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Stellplätzen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eczell verwiesen.

8.3 Landwirtschaftliche Wege

Die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebietes stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung.

8.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig (ca. 200) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Kronstraße.

8.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist neu zu verlegen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG, Abteilung Wasser (13.11.2018)

Die Oberhessische Versorgungsbetriebe AG (OVAG) unterhalten im betroffenen Bereich eine Fernwasserleitung DN700St. Hierbei handelt es sich um eine Trinkwasserleitung von regionaler Bedeutung. Es wird gebeten dies in der weiteren Planung, zu berücksichtigen. Es wird gebeten sich für weitere Abstimmungen mit der OVAG in Verbindung zu setzen, da eine Zugänglichkeit der bestehenden Anlagen jederzeit gewährleistet sein muss. Auch soll bitte eine entsprechende Planauskunft (auskunft@ovag-netz.de) eingeholt werden, so dass weitere Informationen wie z. B. Lage der Leitung, Dienstbarkeiten, Schutzrichtlinien, etc. erhalten können.

8.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen werden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

OVAG Netz GmbH (12.12.2018)

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 0,4 kV— und Fernmeldekabel sowie Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Direkt angrenzend sind 20 kV-Kabel vorhanden. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung.

Die Gemeinde Echzell wird gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Außerdem wird noch darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg gebeten.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den vorhandenen Anlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Echzell dennoch der Fall sein, wird gebeten sich mit der OVAG in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird der Gemeinde vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie die Anschlüsse für den geplanten Feuerwehrrstützpunkt und für das Sondergebiet (Zweckbestimmung Fläche für Geflügelzuchtverein und Schulungen zum Naturschutz) an unser Netz ausgeführt werden, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Zur Abstimmung, wie die Anschlüsse ausgeführt werden können, wird gebeten die Gemeinde Echzell zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1 099 — in Verbindung setzt.

Ob und inwieweit Anlagen der OVAG Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von der zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, bitten wir zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

8.7 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Wetteraukreises (10.12.2018)

Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich: 800 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. - Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten: Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- > Offene Wohngebiete 120 m
- > beschlossene Wohngebiete 100 m
- > Geschäftsstraßen 80 m.

9. Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst die Kern- und Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Es ist daher mit dem Aufkommen von Kulturdenkmälern zu rechnen.

Daher muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die Ergebnisse sind anschließend mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können daher jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutz-gesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (13.11.2018)

Das Plangebiet umfasst sowohl Kern- als auch Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ (ORL), zu deren Schutz sich das Land Hessen sowie die Bundesrepublik Deutschland im Rahmen internationaler Abkommen verpflichtet haben. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler

im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Es wird dringend empfohlen, alle weiteren Planungsschritte mit der Denkmalfachbehörde sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wetterau abzustimmen.

10. Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (06.12.2018)

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinde von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Erneuerbare Energien

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht

Altlasten

Der Gemeinde Echzell liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (12.12.2018)

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z.B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe hierzu dortiges Kapitel 11 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Seite 19) bzw. zur Flächennutzungsplan-Änderung (siehe hierzu dortiges Kapitel 8, Seite 15) wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Echzell keine Erkenntnisse über Altlasten, oder Altstandorte im Plangebiet vorliegen. Es wird nicht deutlich, ob eine Prüfung auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) durchgeführt wurde.

Es wird daher davon ausgegangen, dass eine entsprechende Überprüfung der überplanten Fläche erfolgt ist. Auch dem RP sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 27.11.2018 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlege, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Es wird allerdings daraufhin hingewiesen, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

Hinweis: In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5) mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt (12.12.2018)

Ich weise darauf hin, dass nach § 2 BauGB die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der bodenschutzrechtlichen Belange für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind vom Planungsträger die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Bergrecht

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt (12.12.2018)

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Direkt südlich grenzt der unter Bergaufsicht stehende Basalttagebau „Bingenheim“ an das Plangebiet. Dessen Betreiber sollten über das Vorhaben informiert werden (Kontakt: MHI Naturstein GmbH, Senefelderstraße 14, 63456 Hanau, sowie: Kissel GmbH & Co.KG i.L., Liquidator Markus Kissel, Landgrafenstraße 4, 61231 Bad Nauheim). Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfällt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden.

Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfällt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Berghaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

14. Landwirtschaft

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für das Feuerwehrgerätehaus ist aus dem öffentlichen Interesse des Brandschutzes begründet. Zudem sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes die Errichtung eines landwirtschaftlichen Weges vor, um den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu ermöglichen. Die Landwirtschaft wird somit nicht weiter eingeschränkt.

15. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und dort auch gebietsverträglich (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20). Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, das Lärmvolumen sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

RP Darmstadt (12.12.2018)

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den neugeplanten Feuerwehrstandort aufgrund von Einsatzfahrten, die sowohl tags als auch nachts möglich sind, gelegentlich zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommt. Beim Verlassen des Feuerwehrgrundstückes sollte aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung deshalb zunächst statt Martinshorn nur Blaulicht eingesetzt werden.

16. Kosten

Die der Gemeinde Echzell entstehenden Kosten sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht absehbar.

17. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	4.394 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	2.460 m ²
GRZ 0,5	1.230 m ²
Verkehrsflächen	1.027 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Feuerwehr	352 m ²
Öffentliche Grünfläche	554 m ²

18. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Dipl.-Biologe/Dr. G. Fokuhl, Stand: 01/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 09/2023
- Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505 Gierhardt Architekten, Stand 12/2023

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik
M. Wolf / Diplom Geograf (AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de