PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

Begründung

Bebauungsplan Nr. 51

„Nördlich Breiter Weg“ - 6. Änderung im Bereich "Wiesengrundschule“

Satzung

Planstand: 11.08.2026

Projektnummer: 23-2959

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

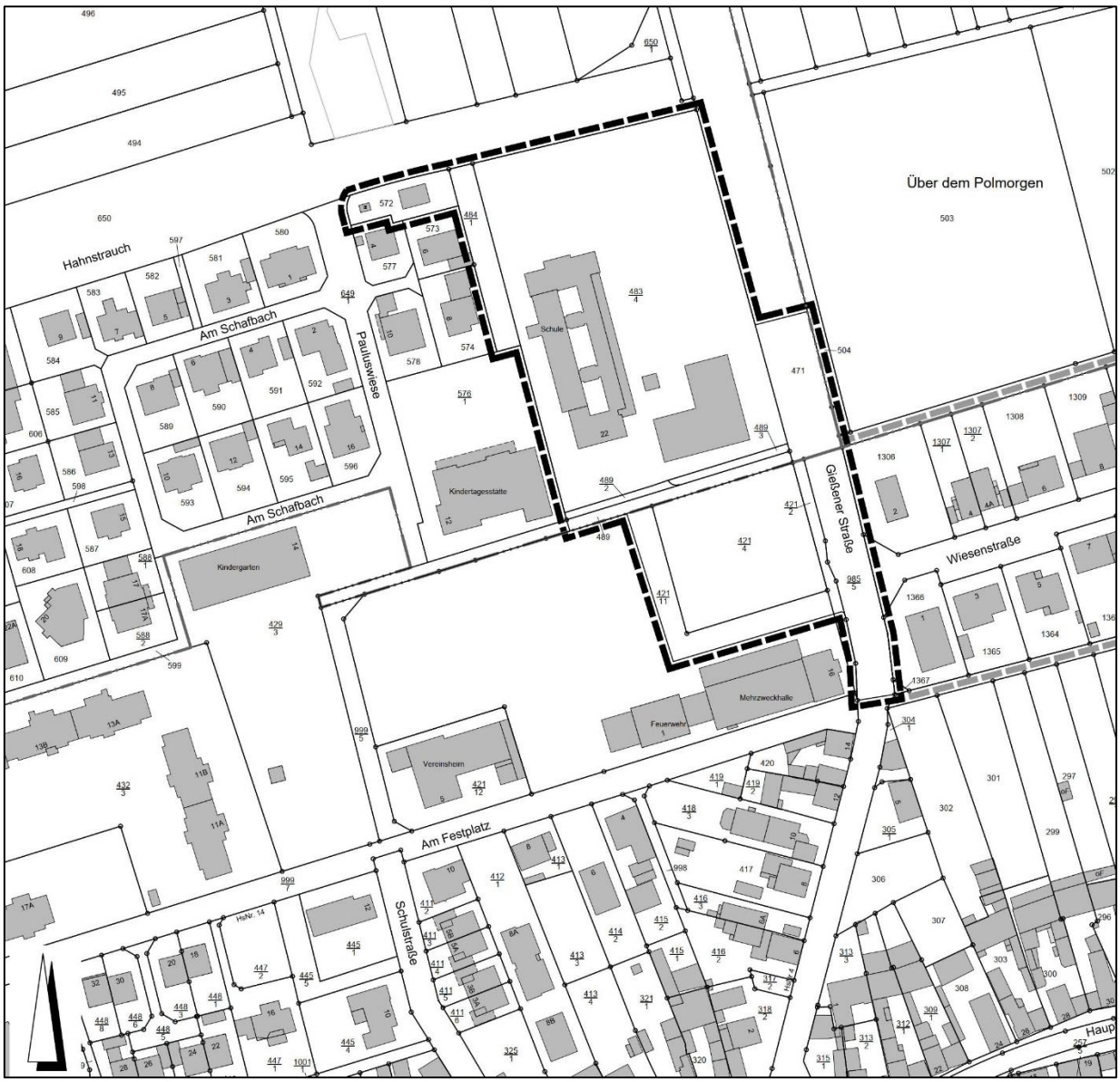
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Regionalplanung ... 4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 6
1.7 Verfahrensart und -stand ... 7
2. Städtebauliche Konzeption ... 8
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 9
4. Inhalt und Festsetzungen ... 10
4.1 Flächen für den Gemeinbedarf ... 10
4.2 Grünordnerische Festsetzungen ... 11
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 11
5.1 Gebäudegestaltung ... 11
5.2 Gestaltung von Einfriedungen ... 11
5.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 12
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 12
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 12
6.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen ... 12
6.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange ... 16
6.4 Boden und Fläche ... 16
6.5 Wasser ... 20
6.6 Luft und Klima ... 20
6.7 Gesetzlich geschützte Biotope ... 23
6.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete ... 24
6.9 Landschaft ... 24
6.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität ... 24
6.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz ... 24
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 24
7.1 Hochwasserschutz ... 25
7.2 Wasserversorgung ... 25
7.3 Grundwasserschutz ... 25
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 27

7.5 Abwasserbeseitigung 27
7.6 Abflussregelung 28
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz 29
9. Kampfmittel 30
10. Immissionsschutz 30
11. Denkmalschutz 30
12. Bodenordnung 31
13. Hinweis auf möglichen Altbergbau 31
14. Flächenbilanz 31

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

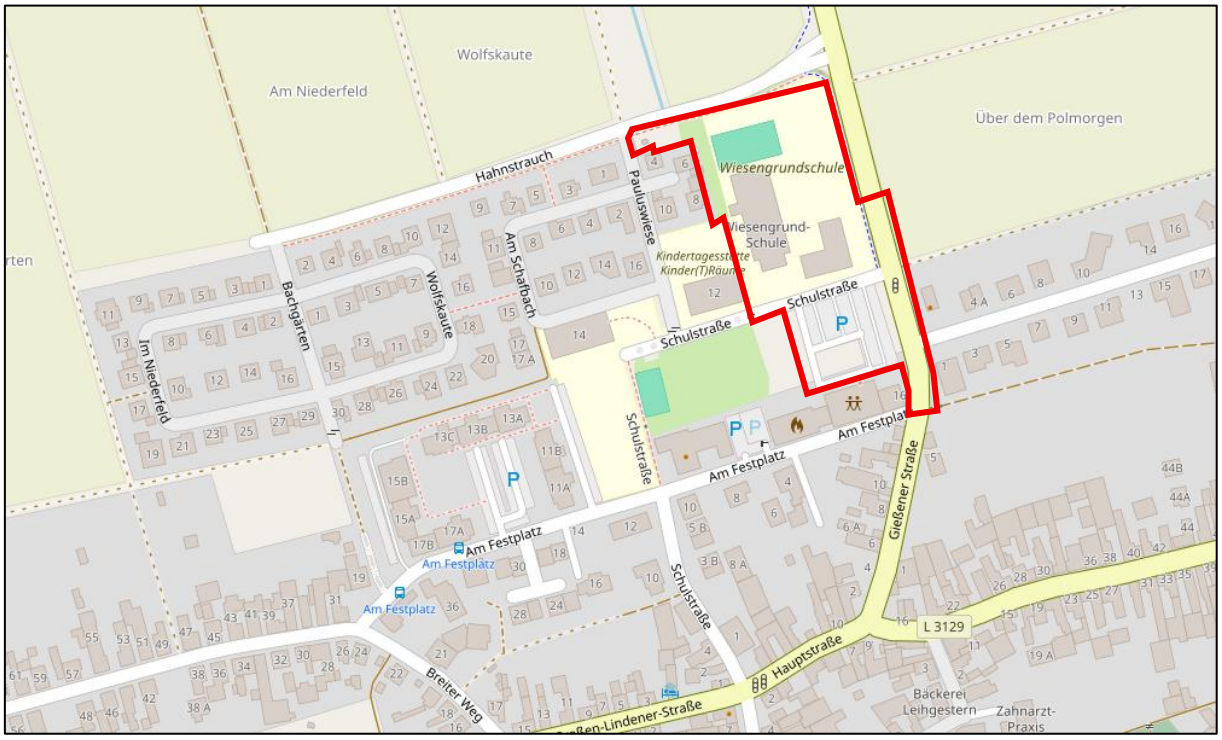
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Linden beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ - 6. Änderung im Bereich „Wiesengrundschule“ im Stadtteil Leihgestern.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Hierdurch soll ein Ergänzungsbau im Bereich der Schule planungsrechtlich gesichert sowie die Neustrukturierung des zentralen Parkplatzes ermöglicht werden. Die bisherig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ werden bezüglich der internen Aufteilung im Plangebiet entsprechend angepasst.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zudem mehrseitig von Bebauung umgeben. Es handelt sich bei der geplanten Nachverdichtung, bzw. Optimierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Norden des Stadtteiles zu verorten und liegt nördlich der Straße *Am Festplatz* und westlich der *Gießener Straße*. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst in der Flur 1 die Flurstücke 421/2tlw., 421/4, 421/11tlw und 985/5tlw. sowie in der Flur 3 die Flurstücke 471tlw., 484/1, 483/4, 489tlw., 489/2, 489/3, 572, alle Gemarkung Leihgestern.

Im Süden befinden sich Gebäude der Feuerwehr und die Mehrzweckhalle sowie ein Vereinsheim mit Restaurant, gefolgt von Wohnbebauung. Im Westen und Südosten grenzt ebenfalls Wohnbebauung mit

Einfamilienhäusern an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich außerdem angrenzend an das Schulgelände eine Kindertagesstätte. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet selbst ist durch die Schule sowie zugehörige Sport- und Spielflächen im Norden geprägt. Im Süden befindet sich eine öffentliche Parkfläche, die durch die Schulstraße vom Schulgelände getrennt ist. Im Nordwesten befindet sich im Bestand eine Fläche für Versorgungsanlagen für die vorhandene Station der Fernwärmeversorgung.

Abb. 3: zentrales Gebäude der Schule



Abb. 4: Freiflächen des Schulgeländes angrenzend an die Gießener Straße



Abb. 5: Blick vom Parkplatz Richtung Schule



Abb. 6: Fernwärmestation



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 07/2024)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für das Plangebiet überwiegend ein Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar. Kleinflächig wird im östlichen Bereich zur Straße hin ein Vorbehalts- und ein Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Vorliegend handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Die Nutzungen Parkplatz und Schule sind bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“-1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018 abgesichert. Vorliegend wird lediglich die interne Aufteilung angepasst und optimiert. Darüber hinaus ist das Gebiet bereits bebaut und entsprechend als Schulgelände und Parkplatz genutzt. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2025 stellt das Plangebiet ebenfalls als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. In der Darstellung des Entwurfs schließt das Vorranggebiet Siedlung Bestand bündig mit der Straße im Osten des Plangebietes.

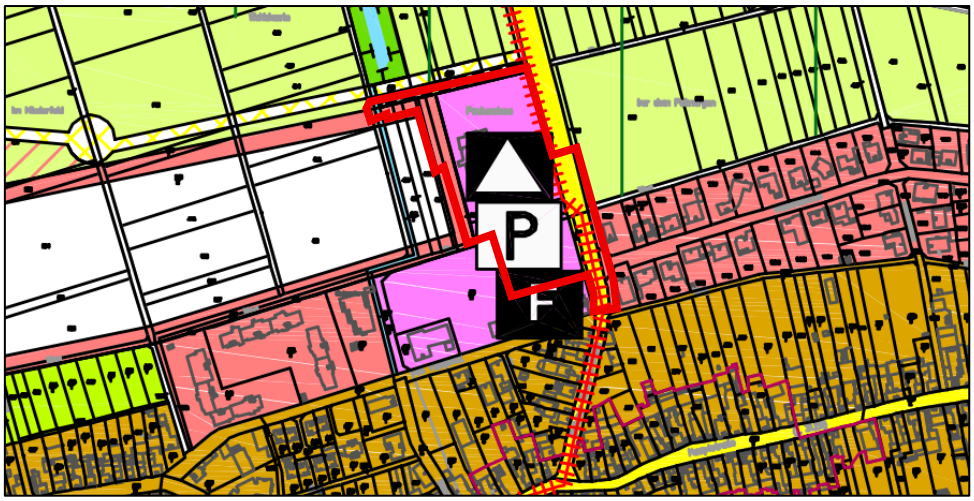
Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Linden aus 2003 stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule im Norden sowie einem zentral gelegenen Parkplatz im Süden dar. Der Bereich im Nordwesten, der vorliegend für die Versorgungsfläche vorgesehen ist, wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Planung dargestellt.

Abb.8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Linden 2003



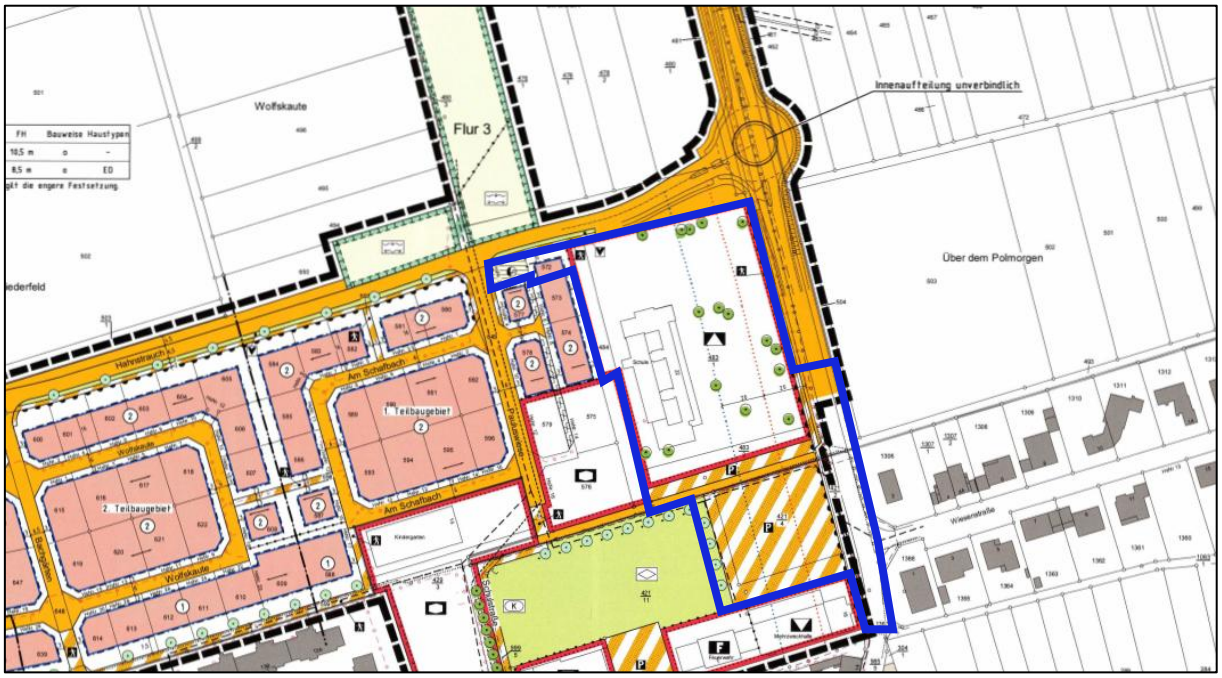
Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Geltungsbereich weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt wird, gilt dieses Entwicklungsgebot vorliegend als erfüllt. Im Nordwesten liegt der Geltungsbereich kleinteilig im Wohngebiet Planung. Hier ist im Bestand bereits eine Station der Fernwärmeversorgung

zu verorten. Aufgrund der kleinteiligen Änderungen erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 BauGB.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Plangebiets liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018. Der nördliche Teilbereich wird darin als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Südlich des Schulgeländes befindet sich eine Straßenparzelle mit öffentlichen Parkflächen angrenzend. Im Nordwesten wird bereits eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Zum Schulgelände hin folgt hier noch Allgemeines Wohngebiet.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018



(blau=vorliegender Geltungsbereich)

Der vorliegende Bebauungsplan orientiert sich an den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ 1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes sieht dabei lediglich eine Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vor.

Die ebenfalls rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich östlich des vorliegenden Plangebietes und ist von der vorliegenden 6. Änderung nicht betroffen.

1.6 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.

Da es sich mit der Optimierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird von einer Erfüllung des Ziels der Innenentwicklung ausgegangen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Optimierung bereits beplanter und bebauter Flächen im Siedlungsgefüge vorgenommen. Hierdurch kann eine Neuflächeninanspruchnahme im Außenbereich zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden werden. Zudem ist der Ergänzungsbau der Schule funktional und räumlich an den vorhandenen Schulstandort gebunden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	19.05.2026 Bekanntmachung: 12.06.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	15.06.2026 – 17.07.2026 Bekanntmachung: 12.06.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 10.06.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	**15.09.2026**

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lindener Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Linden.

Es liegen keine Gründe zur Verlängerung der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung im Bereich der Schule auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch

ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß den Vorgaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich auch kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² allein oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben[1], sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). In der näheren Umgebung sind zuletzt keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB rechtskräftig geworden. Die 3. – 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ wurde jeweils im vereinfachten gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Lediglich die 2. Änderung ist nach § 13a BauGB im Jahr 2012 rechtskräftig geworden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im Südwesten des vorliegenden Geltungsbereiches und umfasst die im Bestand vorhandene Kindertagesstätte mit ca. 0,55 ha. Auch bei einer gemeinsamen Betrachtung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“ aus dem Jahr 2012 und der vorliegenden 6. Änderung wird eine Grundfläche von 20.000 m² allein oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen nicht überschritten.

2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen optimiert und ergänzend die Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet geschaffen werden. Das Plangebiet ist mehrseitig von Bebauung umgeben und befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch den Bebauungsplan wird eine behutsame Nachverdichtung auf der Grundstücksfläche der Schule sowie die Neustrukturierung des zentralen Parkplatzes ermöglicht.

Das Plangebiet wird über die Bestandsstraße *Gießener Straße* erschlossen. Der Parkplatz wird mit einem direkten Anschluss über die *Gießener Straße* mit einer Zufahrt und einer Ausfahrt erschlossen.

Zur Erhaltung und Sicherung bestehender Grünstrukturen werden Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt, ergänzend werden im Bereich des Parkplatzes die Anpflanzung von Bäumen textlich im

[1] zeitnahe und inhaltlich ähnlich gelagerte Bebauungsplanänderungen (kumulierende Wirkung)

Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird zur Durchgrünung im Plangebiet beigetragen. Außerdem werden über die integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zudem Dachgestaltungen sowie die Gestaltung der Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen bestandsorientiert geregelt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Leihgestern und wird über die *Gießener Straße* erschlossen. Über diese besteht weiterführend Anschluss an die umliegenden Stadtteile.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes war nördlich des Parkplatzes bisher eine Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen. Das restliche Plangebiet wird entlang der Gießener Straße mit der Signatur für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Der Parkplatz sowie dessen Zufahrt liegen im Bestand bereits in der Bauverbotszone. Die Darstellung ist demnach eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Es ist anzuführen, dass die Gießener Straße im Bestand beidseitig bebaut und in das Siedlungsgefüge eingebunden ist.

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im südlichen Bereich des Parkplatzes ein zweiter Anschluss an die Gießener Straße vorgesehen. Dabei ist eine Zufahrt ins Gebiet und den Parkplatz über den südlichen neuen Anschluss vorgesehen und die Ausfahrt im nördlichen bestehenden Anschluss. Die neue Zufahrtsregelung ist Teil der Neuordnung des vorhandenen Parkplatzes hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze und der internen Wegeführung.

Abbildung 10: Plankonzept Parkplatz (aktueller Planstand, unverbindlich)

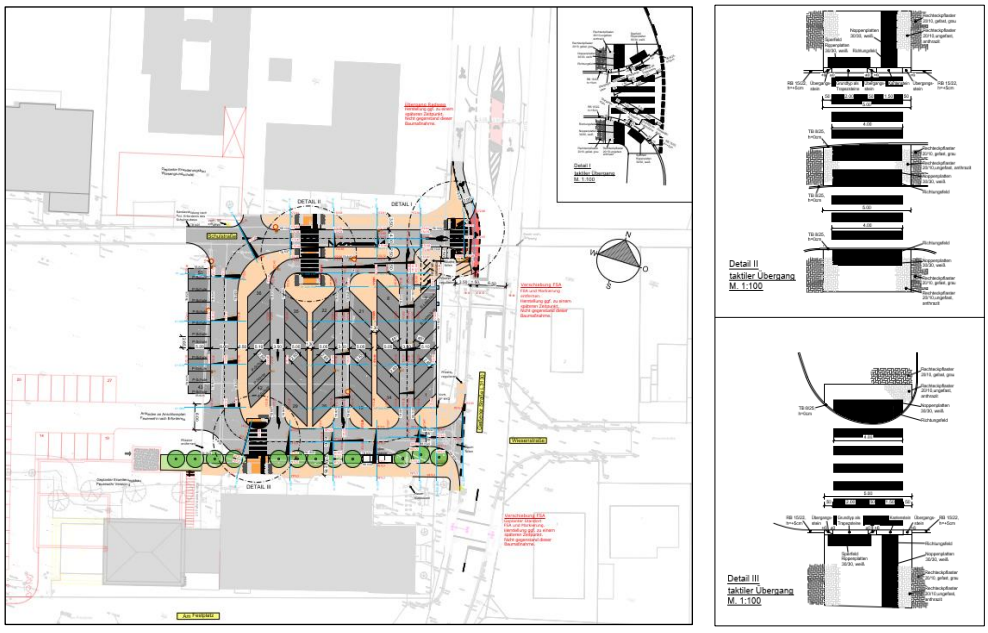


Abbildung ohne Maßstab, Quelle: Best Ingenieure GmbH,

Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV erreichbar. In etwa 6 Gehminuten kann die ca. 400 Meter entfernte Bushaltestelle „Linden-Leihgestern Am Festplatz“ erreicht werden, wo Anschluss an die Linie 378 und 379 besteht.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“- 6. Änderung im Bereich „Wiesengrundschule“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“-1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt.

4.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule fest. Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung der Schule sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben dienen. Allein die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen eröffnet jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Im Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“-1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018 werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen und keine Baugrenzen für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dies wird vorliegend übernommen.

Bauverbotszone

Entlang des östlichen Plangebietes verläuft die Gießener Straße außerhalb der Ortschaft, deshalb befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG. Bauliche Anlagen (Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen) sind gemäß § 23 HStrG innerhalb eines Streifens von 20 m entlang der L 3130 (Gießener Straße), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung

sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. An die Bauverbotszone schließt auf 20 m die Baubeschränkungszone an. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung von Hessen Mobil zu beantragen.

Die Bauverbotszone zum befestigten Fahrbahnrand bezieht sich auf den bisherigen Straßenrand und ist nachrichtlich bereits in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Bauverbotszone ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Breiter Weg“-1. Bauabschnitt – 4. Änderung von 2018. Hier sind bereits der Parkplatz sowie die zugehörige Zufahrt im nördlichen Bereich gesichert. Vorliegend wird eine zweite Zufahrt ausgehend des Parkplatzes zur Gießener Straße vorbereitet. Die Zufahrt erfolgt künftig nur über den südlichen neuen Anschluss und die Ausfahrt auf die Gießener Straße dann im Bereich des bisherigen nördlichen Anschlusses.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenempfehlung). Die Standorte dürfen innerhalb der Fläche frei variiert werden.

Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

Durch die zuvor benannten Festsetzungen werden vorhandene Bäume im Plangebiet gesichert und dauerhaft erhalten. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird zudem der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und somit zu einer ökologischen und optischen Aufwertung beigetragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

5.1 Gebäudegestaltung

Zur Dacheindeckung sind begrünte Dächer oder Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), rotbraunen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Die verwendeten Materialien dürfen nicht spiegeln oder reflektieren. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind dabei ausdrücklich zulässig.

Diese Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der näheren Umgebung. Ergänzt wird dies durch die Zulässigkeit von Dachbegrünungen.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Bei Neuanlage sind offene Einfriedungen als Laubhecke, Holzlatten in senkrechter Ausrichtung oder Drahtgeflecht jeweils in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist

einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunnelemente sind zulässig.

Bei Neuanlage bezeichnet den Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung wird zur Vermeidung einer übermäßigen Trennwirkung beigetragen. Dies wird durch offene Einfriedungen und begrünte Elemente bewirkt. Die Festsetzungen orientieren sich an der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich.

5.3 Begrünung von baulichen Anlagen sowie Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und - Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm, ein Strauch 25 qm

Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung im Plangebiet. Sie sind Übernahmen aus der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich. Zudem wird die klimatische Situation im Plangebiet verbessert und die Freiflächenqualität des Wohnumfeldes erhöht, sowie optisch aufgewertet.

Bei Neuanlage gilt: Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Durch diese Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen und somit die Umfeldqualität durch optische Aufwertung erhöht.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

6.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde Ende Juli 2024 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Leihgestern in der Stadt Linden. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 348.1 „Großenlindener Hügelland“ (Haupteinheit: 348 „Marburg-Gießener Lahntal“) im „Westhessischen Berg- und Senkenland“.
Das Umfeld des Plangebietes umfasst vorwiegend Siedlungsstrukturen inklusive Wohnbebauung, Straßenverkehrsflächen und Gartenanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Acker.

Das Plangebiet selbst umfasst Siedlungsstrukturen (Gebäude, Straßen, Parkfläche) sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen (Vielschnittrasen, Gebüsche und Hecken) und Laubbäume. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das Grundstück der Wiesengrundschule. Dieses umfasst Gebäudekomplexe, versiegelte Flächen (z.B. Sportplatz), einen Vielschnittrasen sowie Laubbäume und Gebüsche. Die Fläche westlich der Wiesengrundschule weist Nebenanlagen sowie einen Grünstreifen (Krautvegetation) und bewachsene Schotterflächen auf. Südlich der Wiesengrundschule befindet sich ein asphaltierter Parkplatz und ein Vielschnittrasen. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Straßenverkehrsfläche.

Im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns wurden folgende Arten festgestellt:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Plantago major	Breit-Wegerich
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium repens	Weiß-Klee

Die Gebüsche und deren Unterwuchs setzten sich aus folgenden Arten zusammen:

Art	**Deutscher Name**
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Erigeron annuus	Einjähriges Berufkraut
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Ilex aquifolium	Gewöhnliche Stechpalme
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rosengewächs
Rubus spec.	Brombeerstrauch
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Spiraea spec.	Spierstrauch
Symphoricarpos spec.	Korallenbeere
Urtica dioica	Große Brennnessel
Viburnum spec.	Schneeball

Die bewachsenen Schotterflächen wiesen folgende Arten auf:

Art	**Deutscher Name**
Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß

Calystegia sepium	Gewöhnliche Zaunwinde
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut
Crepis capillaris	Kleinköpfiger Pippau
Echium vulgare	Gewöhnliche Natternkopf
Galium mollugo agg.	Wiesen-Labkraut
Geranium spec.	Storchschnabel
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Medicago sativa	Luzerne
Melilotus albus	Weißer Steinklee
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel

Zudem wurden folgende Laubgehölze und deren Unterwuchs erfasst:

Art	**Deutscher Name**
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Epilobium spec.	Weidenröschen
Galium aparine	Kletten-Labkraut
Populus tremula	Espe
Sonchus asper	Raue Gänsedistel
Symphoricarpos spec.	Korallenbeere
Tilia cordata	Winter-Linde



Abb. 11: Asphaltierter Parkplatz innerhalb des Plangebietes mit Blick Richtung Norden auf das Gebäude der Wiesengrundschule (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 12: Östlich der Wiesengrundschule gelegener Vielschnittrasen und großkronige Roteichen (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 13: Vielschnittrasen und Laubbäume im Bereich des Geländes der Wiesengrundschule (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 14: Grünstreifen westlich der Wiesengrundschule (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 15: Blick nach Südosten auf an das Plangebiet angrenzende Gebäude mit Gebüschen (eigene Aufnahme, 07/2024)



Abb. 16: Bewachsener Schotter im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 07/2024)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere, in geringem Maße leicht erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (Asphalt, Gebäude, Nebenanlagen), mittlerer (Vielschnittrasen, bewachsener Schotter, Hecken und Gebüsche) sowie, in geringerem Maße, leicht erhöhter (einheimische, standortgerechte Laubbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Bei Umsetzung

der Planung wird ein kleinflächiger Vielschnittrasen versiegelt, um die Parkfläche zu erweitern. Zudem wird das Schulgelände überplant. Die großkronigen Laubbäume werden jedoch zum Erhalt festgesetzt. Lediglich wenige, dünnstämmige Laubbäume können entnommen werden. Zur Kompensation wird die Anpflanzung von 10 Laubbäumen im Bereich des Plangebietes festgesetzt. In der Zusammenschau ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering zu bewerten.

6.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Weitere Hinweise

- Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtengehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen, jeweils ≥ 4 m^2, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

6.4 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und

2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2023) entnommen.

Bestandsbeschreibung

Die innerhalb des Plangebietes vorherrschende Bodenhauptgruppe ist im BodenViewer Hessen als Böden aus kolluvialen Sedimenten (Bodeneinheit: Kolluvisole, vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) verzeichnet. Für den Großteil des Plangebietes ist keine Bodenart angegeben. Lediglich für einen kleinen Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist sandiger Lehm als Bodenart verzeichnet. Im Planungsraum stellt Lehm die überwiegende Bodenart dar.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (HLNUG 2023, Boden Viewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für den Großteil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Böden existiert keine Datenlage. Es handelt sich um Böden im Bereich von Siedlung und Verkehr. Dementsprechend ist von einer starken anthropogenen Überprägung der Böden auszugehen. Die Böden im unmittelbaren Umfeld sowie im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes werden insgesamt mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet **(Abb. 17)**. In diesen Bereichen wird die Acker- / Grünlandzahl mit 55 bis <= 60 sowie mit > 60 bis <= 65 angegeben.

Bodenempfindlichkeit

Die Bodenfunktionen sind generell empfindlich gegenüber Bodenversiegelung, -auf- oder -abtrag sowie -vermischung. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Innerhalb des Plangebietes besteht gemäß dem Bodenerosionsatlas mit einem K-Faktor von **> 0,4 – 0,5** eine sehr hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Darüber hinaus weisen die Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes gemäß dem BodenViewer Hessen eine geringe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung auf **(Abb. 18)**.



Abb. 17: Bodenfunktionsbewertung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Plangebiet: blau umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung)

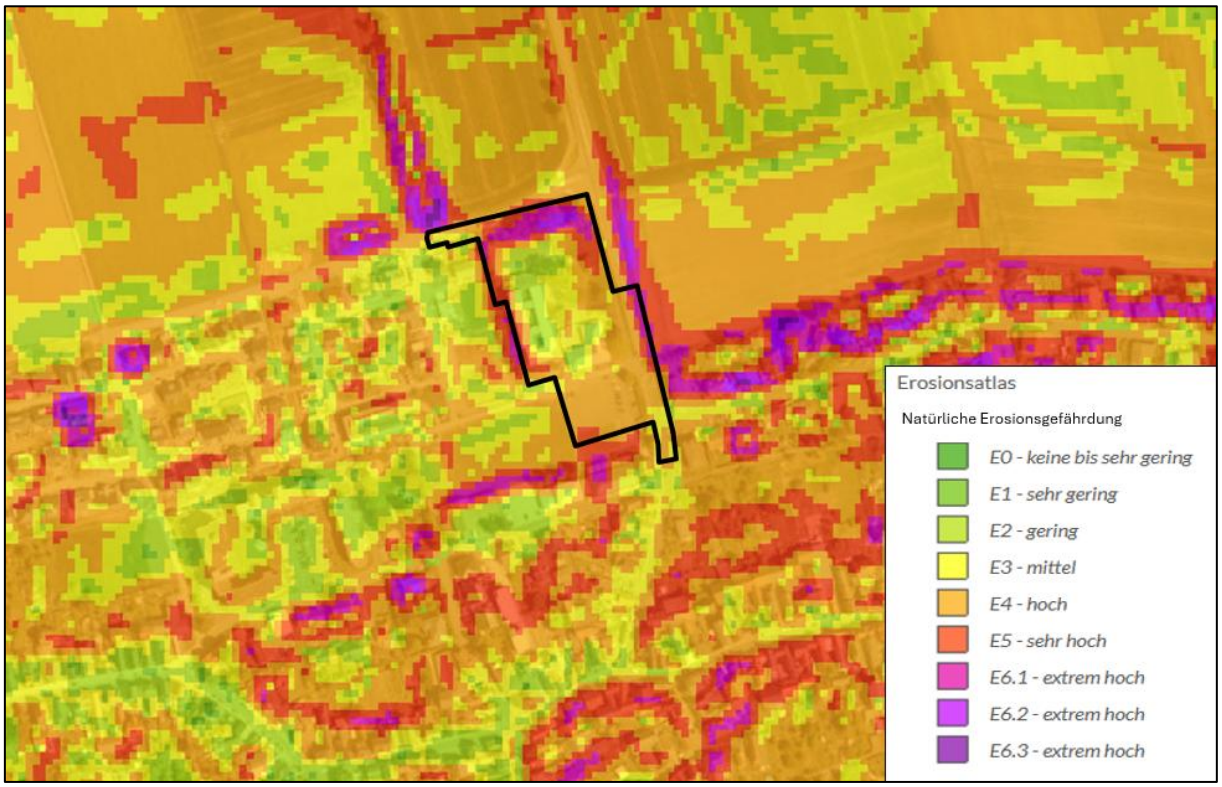


Abb. 18: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden innerhalb sowie im Umfeld des Plangebietes. Plangebiet: schwarz umrandet. (Quelle: BodenViewer Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich von gärtnerisch gepflegten Anlagen (Vielschnittrasen, Laubbäumen) teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld in geringem Umfang zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser gleichwertig zu ersetzen. Der Standort darf je Baum um bis zu 5 Meter variiert werden, die Anzahl der Bäume darf nicht reduziert werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen.
- Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und - Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 150 qm. ein Strauch 25 qm.
- Bei Neuanlage gilt: Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits versiegelte Flächen sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen und Laubbäume. Dementsprechend sind die Böden des Plangebietes stark anthropogen vorbelastet und weisen überwiegend keine natürlichen Bodenfunktionen mehr auf. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Es werden lediglich moderate Neuversiegelungen vorbereitet. Landwirtschaftliche Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Die teilweise extrem hohe Erosionsgefährdung der Böden innerhalb des Plangebietes ist bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Insgesamt ist der

Eingriff in das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und bereits bestehenden großflächigen Versiegelung als gering zu bewerten.

6.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines amtlich festgelegten Heilquellenschutzgebietes und Trinkwasserschutzgebietes noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen positiv auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Hinweise:

- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits versiegelte Flächen sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen und Laubbäume. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die im Zuge der Planung vorgesehene, moderate Neuversiegelung wird voraussichtlich zu keinem erheblichen Einfluss auf den Wasserhaushalt führen. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

6.6 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“. Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als klimatische Belastungsräume zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versieglungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte.
Im Planungsraum bilden der Siedlungsbereich und die Verkehrsflächen klimatische Belastungsräume **(Abb. 19)**.
Klimatische Ausgleichsflächen weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölz arme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Das Plangebiet selbst weist keine bedeutenden Kaltluftentstehungsquellen auf. Im Planungsraum bilden vor allem die offenen Freiflächen (Acker) potenzielle Entstehungsflächen für Kaltluft **(Abb. 19)**. Für den Siedlungsbereich von Leihgestern (klimatischer Belastungsraum) sind vor allem die umliegend angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen für die Kalt- und Frischluftzufuhr zuständig.

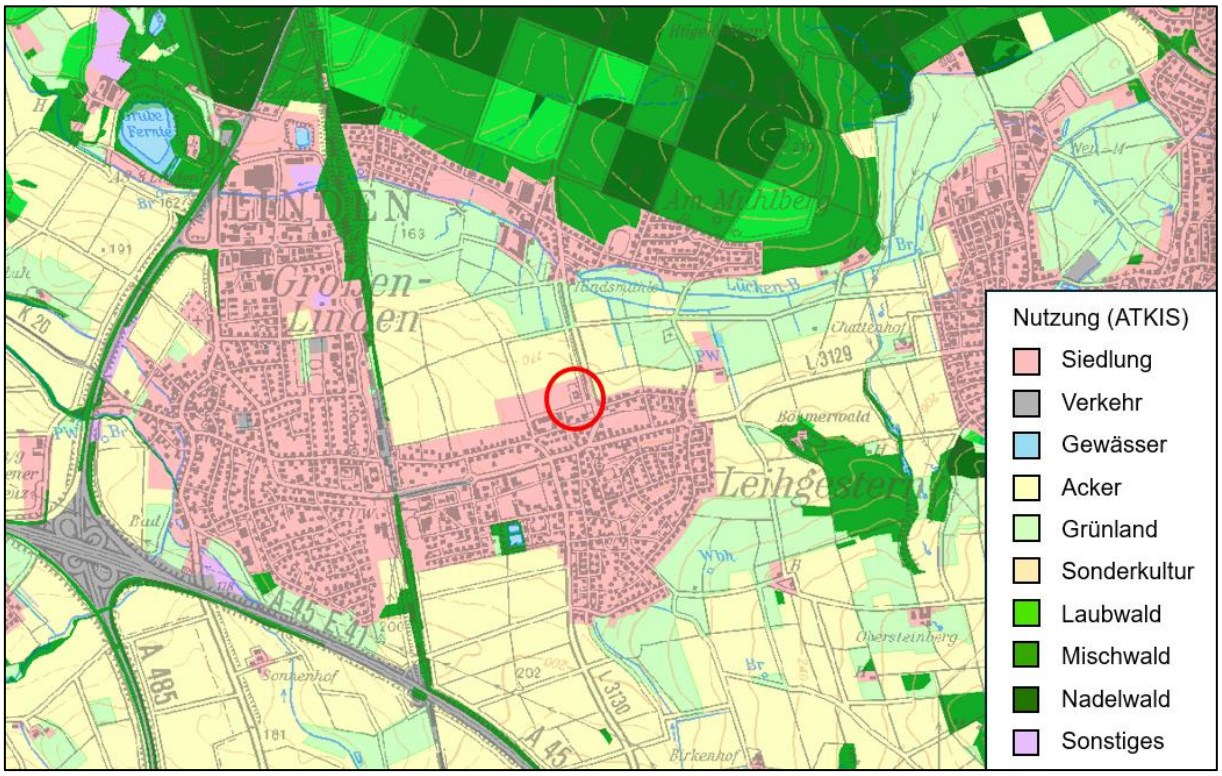


Abb. 19: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 07/2024, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die extrem hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für die Stadt Linden besteht im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft **(Abb. 20)**.



Abb. 20: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), Stand: 2022, eigene Bearbeitung).

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei Fließpfade in Nordwest-Nordost-Richtung. Die Gebäude befinden sich innerhalb des Gefährdungsbereichs (**Abb. 21**). Da ein Großteil des Plangebietes bereits versiegelt ist und der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine moderate Neuversiegelung vorbereitet, ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der aktuellen Situation in Hinsicht auf die Bildung von Fließpfaden bei Starkregenereignissen zu erwarten.

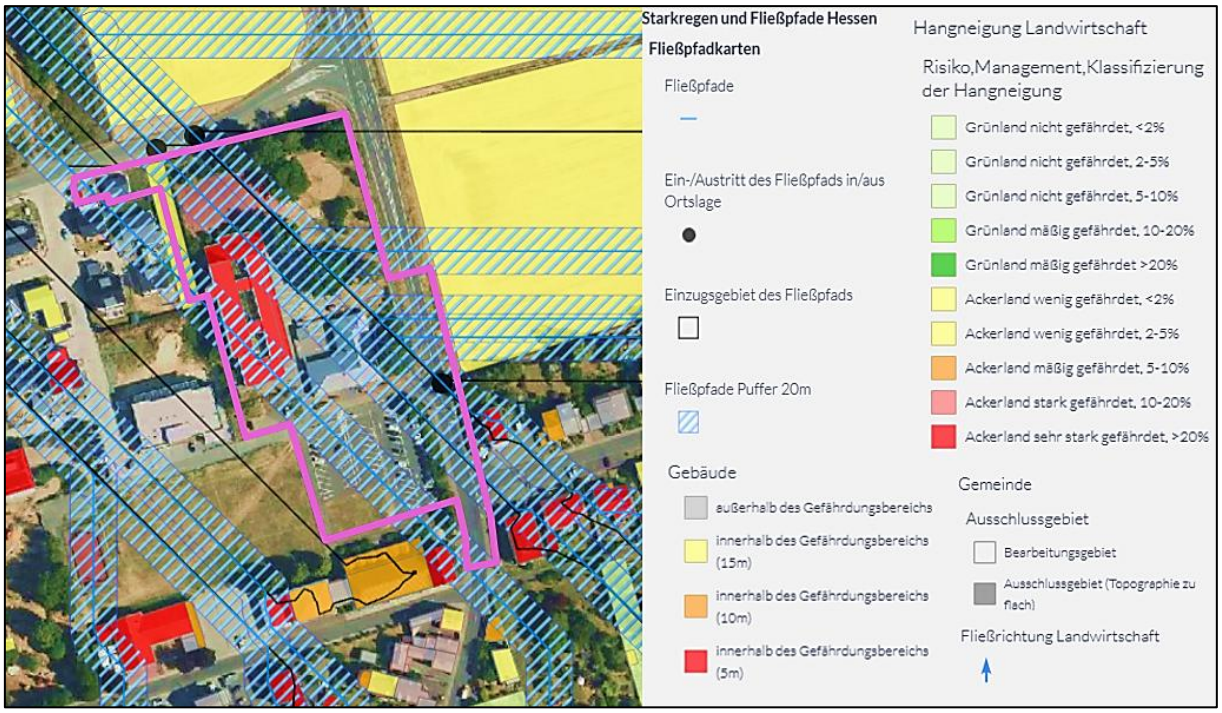


Abb. 21: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (rosa umrandet). (Quelle: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG), Stand: 2022, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Im Plangebiet selbst werden aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und der geplanten moderaten Neuversiegelung die klimatischen Bedingungen voraussichtlich keinen Veränderungen unterliegen. Zudem stellt das Plangebiet aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung keinen Entstehungsraum für Kalt- und Frischluft dar und ist dementsprechend für die Siedlungsfläche des Stadtteils Leihgestern unbedeutsam. Die geplante Neuversiegelung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht und große Bereiche des Plangebietes im Bereich von Fließpfaden oder deren Pufferzone liegen. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft.

6.7 Gesetzlich geschützte Biotope

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder gesetzlich geschützte Biotopkomplexe vorhanden.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope tangiert bzw. beeinträchtigt.

6.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch in näherer Umgebung eines Natura 2000-Gebietes. Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vom Plangebiet betroffen.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete tangiert bzw. beeinträchtigt.

6.9 Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich vorwiegend in Nachbarschaft zu südlich sowie westlich gelegenen Bebauungen. Darüber hinaus grenzen Straßenverkehrsflächen direkt südlich, östlich und nördlich an das Plangebiet an. Weiter nördlich des Plangebietes befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Acker. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

6.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu südlich sowie westlich gelegenen Bebauungen. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der internen Aufteilung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Bei Umsetzung der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, zu erwarten.

Eingriffsbewertung

Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

6.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

7.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits bebaut.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Technische Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Das Plangebiet ist bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

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

Regierungspräsidium Gießen (17.07.2026)

Sofern im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

Regierungspräsidium Gießen (17.07.2026)

Niederschlagswasser soll gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik bevorzugt versickert oder verwertet werden. Zur Aufrechterhaltung des örtlichen Wasserhaushaltes sind befestigte Flächen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dies gilt insbesondere für Wohnwege, Fuß- und Radwege, private Stellplätze sowie Zufahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Versickerungsfähiger Oberflächenbefestigungen wird empfohlen. Flächen, auf denen mit dem Anfall wassergefährdender Stoffe zu rechnen ist oder die einer hohen Verkehrsbelastung unterliegen (z. B. Verkehrsflächen mit hohem Lkw-Anteil), sind entsprechend den geltenden technischen Regelwerken wasserundurchlässig auszuführen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung (mind. 300 Meter) sind keine *Landesgrundwassermessstellen vorhanden.*

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen des Plangebietes befindet sich in rd. 40 m Entfernung der Schafbach. Auf Höhe des Plangebietes ist der Bach allerdings verrohrt.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen des Plangebietes befindet sich in rd. 40 m Entfernung der Schafbach. Auf Höhe des Plangebietes ist der Bach allerdings verrohrt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen des Plangebietes befindet sich in rd. 40 m Entfernung der Schafbach. Auf Höhe des Plangebietes ist der Bach allerdings verrohrt.

7.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten. Das Plangebiet ist bereits über einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst, sodass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine Versickerung.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt in dem bestehenden System.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

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.

Starkregen

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

Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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 Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. 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 herumzuleiten. 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 Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

• Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)

• Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMLU 2024)

9. Kampfmittel

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, Kampfmittelräumdienst (07.07.2026)

Für den Geltungsbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst auswertbare Luftbilder vor. Die Auswertung hat keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung ergeben. Ein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder sonstigen Kampfmitteln besteht daher derzeit nicht. Eine systematische Flächenabsuche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sollten im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst sowie die zuständige Ordnungsbehörde zu informieren.

10. 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.

Aufgrund der Zweckbestimmung Schule ergänzend zu den angrenzenden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Kindertagesstätte, der Feuerwehr und der Mehrzweckhalle wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

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 Dillenburg (16.07.2026)

Maßnahmen gegen Emissionen der L3130 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45ff. und 80ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Hinweis auf möglichen Altbergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb zweier erloschener Bergwerksfelder. Aus diesen Bergwerksfeldern sind lediglich geringfügige Untersuchungsarbeiten bekannt; die genaue Lage der bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht überliefert. Im Zuge der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten, ist daher auf mögliche Veränderungen des Untergrundes zu achten, die auf ehemaligen Bergbau zurückzuführen sein können. Hierzu zählen insbesondere bergbaubedingte Hohlräume, Setzungen oder lokale Einbrüche (z. B. Tagesbrüche). Werden entsprechende Anzeichen festgestellt, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständigen Fachbehörden zu informieren. Gegebenenfalls sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**16.188 m²**
Fläche für den Gemeinbedarf	10.069 m²
Verkehrsflächen	5.678 m²
Davon Zweckbestimmung Parkplatz	3.265 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	442 m²

Planstand: 11.08.2026

Projektnummer: 23-2959

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)
S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

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