

# **Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm)**

## **Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus“, Kernstadt und Gemarkung Nieder-Ofleiden**

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

#### **Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich**

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- „Bereich Ohm-Neuhaus, Nord-östlich der Bahnlinie“, rechtskr. seit 1988
- „Ohm-Neuhaus Nr. 02“, rechtskr. seit 1996
- „Ohm-Neuhaus Nr. 03“ (1. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-Neuhaus Nr. 02“), rechtskr. seit 2006

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende kleine Waldfläche ist im Regionalplan teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft und im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Überlagert werden die Flächen im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Ebenfalls soll der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe reduziert und zusätzliche Schadstoffemissionen verhindert werden.

Naturschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Abfluss- bzw. Überschwemmungsgebiet der Ohm.

Westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße befindet sich ein stillgelegtes Betriebsgrundstück.

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich auch zwei in der Altflächendatei eingetragene Altflächen:

- Östlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.012)
- Westlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.013)

Eine weitere Altablagerung liegt rund 150 m außerhalb und westlich der Geltungsbereiche (Altlast-Nr. 535.009.100-000.014).

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Ende 2018 und April 2020 wurden ökologische Untersuchungen durchgeführt und die ökologische Wertigkeit des Gebietes ermittelt:

Auf den Flächen im Westen des Geltungsbereiches liegt eine sehr kleine mit Fichten und Buchen bewachsene Waldfläche, die als überbaubare Fläche festgesetzt ist. Es handelt sich dabei gem. der ökologischen Untersuchungen um keine besonders wertvollen Flächen.

Im Plangebiet konnten keine Strukturen nachgewiesen werden, die Fledermausarten als Sommerquartiere, Wochenstuben oder Männchenquartiere dienen könnten. Die Fledermausarten Zwergfledermaus sowie der Kleine und der Große Abendsegler nutzen Teile des Geltungsbereiches lediglich als Transferroute. Das Vorhaben ist somit für alle Fledermausarten als verträglich einzustufen.

Die Erfassungen und die Potenzialabschätzung zum Vorkommen sonstiger Säugetierarten kamen zu dem Ergebnis, dass für keine Art geeignete Lebensräume vorhanden sind und daher nicht mit ihrem Auftreten gerechnet werden kann. Im westlichen Geltungsbereich wurden lediglich mehrere Rehe und ein Fuchs beobachtet.

Lebensräume des Feldhamsters sind ebenfalls nicht bekannt bzw. wurden nicht angetroffen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum 28 Vogelarten, 4 davon als Nahrungsgäste oder Durchzügler, beobachtet werden. Zu letzteren zählen die Arten Rotmilan (*Milvus milvus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Graureiher (*Ardea cinerea*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*). Der Bussard wird zu den Reviervögeln gezählt, da er seinen Horst zwar außerhalb des Geltungsbereiches hat, dieser jedoch in einer Entfernung von ca. 120 m liegt.

Für diese 5 Arten kann mangels eines konkreten Gebietsbezugs das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Bei den beobachteten Brutvogelarten, die innerhalb des Geltungsbereiches beobachtet wurden, handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential. Aufgrund der unterschiedlichen Habitate wurden Arten der Wälder und Waldränder sowie Arten der Gewässer angetroffen.

Trotz der intensiven Suche von Reptilien und dem Auslegen von Kartierhilfen gelang kein Nachweis einer Reptilienart innerhalb des Geltungsbereiches. Es wird jedoch erwartet, dass die Ringelnatter im Erlenbruch im Südwesten des Geltungsbereiches vorkommt. Dieser Bereich wurde daher im Rahmen der Planungen von der geplanten Bebauung ausgenommen und eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Rahmen der Kartierung konnten Amphibien nur im Erlenbruch-Rest im Südwesten des Plangebietes an der L 3972 nachgewiesen werden. Hier kamen die Erdkröte und der Grünfrosch vor, welche artenschutzrechtlich nicht relevant sind.

Aufgrund der Habitatausstattung des Geltungsbereiches wurden keine Schmetterlinge und Libellen angetroffen. Das potentielle Vorkommen dieser Arten hat sich daher nicht bestätigt.

Es wurden ebenso keine Habitate beobachtet, die das Vorkommen gefährdeter Käfer und Weichtierarten wahrscheinlich machen.

Die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden überwiegend intensiv für die Heugewinnung oder den Ackerbau genutzt. Es wurden keine gefährdeten, besonders oder streng geschützten Pflanzenarten oder Lebensraumtypen nachgewiesen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist gem. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag die Rodung von Gehölzen zum Schutz der Avifauna nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Dies wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen/Überprüfungen vorzunehmen. Der Umfang ist jeweils mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Verdeutlichung des Eingriffes/Ausgleiches wurde der Plan „Ausgleichs-, Pflanz- und Waldflächen“ erstellt. Er beinhaltet einen Vergleich des neu aufgestellten Bebauungsplanes mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden Änderungen vorgenommen, die zeichnerisch in diesem Plan dargestellt sind und größtmäßig ermittelt wurden.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Forstbehörde, hat mit Schreiben vom 10.08.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Ohm-Neuhaus mitgeteilt, dass es sich bei einer Fläche, die als Erweiterung der Waldflächen dargestellt ist, bereits um Waldflächen handelt.

Dies steht daher im Widerspruch zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Vergleichsplan aufgenommen.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind teilweise Ausgleichsflächen festgesetzt. Diese Flächen wurden fast unverändert, sowohl textlich als auch zeichnerisch, übernommen. Teilweise erfolgte lediglich eine Arrondierung bzw. eine Umwidmung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gehölzbestand.

Im Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 02“, der ebenfalls neu aufgestellt wird, ist eine Ausgleichsfläche, in der Gemarkung Nieder-Ofleiden, Flur 9, gelegen, festgesetzt.

Da sie aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung steht, wurde sie entwidmet.

Insgesamt werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine größeren Eingriffe vorbereitet.

Für die externe Kompensationsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, muss wegen der Entwidmung ein Ausgleich vorgenommen werden, der gemäß Bilanzierung bei rd. 225.000 Ökopunkten liegt.

Der Ausgleich wird auf Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität im Südosten des Baugebietes realisiert. Durch die festgesetzte extensive Wiesennutzung wird ein Ökopunktegewinn von 221.600 Punkten erzielt. Es verbleibt lediglich ein Defizit von 3.400 Ökopunkten, daher nur rd. 1,5 % des gesamten Kompensationsbedarfes. Da das verbleibende Defizit verhältnismäßig sehr gering ist, ist die Entwidmung der Ausgleichsfläche durch Aufnahme des Extensivgrünlandes als ausgeglichen anzusehen.

Durch die bereits vorhandenen Nutzungen des Geltungsbereiches (im Wesentlichen Produktions- und Lagerhallen sowie Parkplätze) hat der Boden weitgehend seine natürliche Funktion verloren.

Ungeachtet dessen werden regelmäßig Neubauten errichtet und hierfür auch Gebäude zurückgebaut. Aus diesem Grunde ist das Thema „Schutz des Bodens“ trotz der bereits stark veränderten Oberfläche auch für diesen Geltungsbereich interessant und relevant. Der Umweltbericht enthält viele Empfehlungen zum Schutz des Bodens.

Um die Bebaubarkeit des westlichen Geltungsbereiches zu verbessern, wird ein kleiner Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies wird, direkt angrenzend, durch Vergrößerung des Waldes (Wald-Neuanlage) ausgeglichen.

Die überbaubaren Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Der Verlust des Retentionsraumes liegt bei rd. 1.555 m<sup>3</sup>. Für diesen Verlust ist im Bebauungsplan ein Retentionsausgleich festgesetzt.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass bei Realisierung des Retentionsraumausgleiches weder flussauf- noch flussabwärts negative Auswirkungen eintreten werden.

Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde gemäß § 78 WHG gestellt, der mit Verfügung vom 11.01.2021 vom Vogelsbergkreis Lauterbach, Wasser- und Bodenschutz, genehmigt wurde.

In die textlichen Festsetzungen wurde nachrichtlich aufgenommen, dass die Schutzgebietsverordnungen der Trinkwasserschutzgebiete zu beachten sind.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die vorhandene Bebauung der ansässigen Firma und die direkt angrenzenden Wald-, Wiesen- und Ackerflächen.

Durch die geringfügige Erweiterung/Änderung ändert sich das Landschaftsbild nicht.

Der Kaltlufttransport dürfte aufgrund der vorhandenen Bebauung im Wesentlichen entlang der Ohm stattfinden. Eventuell wirken sich auch die vorhandenen Gehölze positiv aus. Sowohl in das Gewässer als auch in die Gehölzstrukturen, die entlang der Ohm vorhanden sind, wird nicht eingegriffen.

Die gewerblichen Flächen, die nordöstlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße liegen, haben keinerlei Funktion für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung, da sie fast vollständig bebaut sind. Die gewerblichen Flächen, die südwestlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße liegen, haben lediglich eine geringe Funktion für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung, da diese Luft zwar

eingeschränkt auf den unbebauten Flächen entstehen kann, aber aufgrund der Bebauung nicht abfließt.

Diese Situation lässt sich auch nur ändern, wenn der gesamte Standort aufgegeben würde. Dies ist nicht realistisch.

Das stillgelegte Betriebsgrundstück, westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße gelegen, wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Bei der Art der baulichen Nutzung handelt es sich teilweise um ein Industriegebiet. Schwere Unfälle können gemäß Überprüfung zu keiner Gefährdung der Bevölkerung führen.

Die in der Altflächendatei eingetragenen Flächen wurden wie folgt berücksichtigt:

#### Östlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.012)

Im Bereich der KAMAX-Werke werden seit 1988 umwelttechnische Untersuchungen des Geländes im Bereich des Grundwassers, des Bodens und der Bodenluft durchgeführt. In diesem Zuge wurden 9 Verdachtsbereiche für Kontaminationen auf dem Betriebsgelände ermittelt und untersucht. Es wurden Belastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt.

Von 1989 bis 2000 wurde an verschiedenen Punkten eine Bodenluftsanierung durchgeführt. Im Laufe der Jahre wurde dabei die Anzahl der Sanierungspegel für die Bodenluft aufgrund zunehmend unauffälligerer Ergebnisse reduziert. Insgesamt wurde im genannten Zeitraum ein LHKW-Austrag von 420 kg durch Bodenluftabsaugung erzielt.

Ab 1990 erfolgte an verschiedenen Stellen auch die Grundwassersanierung für den Parameter LHKW. Im Laufe der Jahre wurde auch die Anzahl der Sanierungsbrunnen für das Grundwasser wegen unauffälligerer Ergebnisse reduziert.

Seit 2004 werden nur noch die Sanierungsarbeiten in den Sanierungsbrunnen M1 (für MKW-Konzentration) und M2 (für LHKW-Konzentration) kontinuierlich fortgeführt. Zusätzlich soll der Sanierungsbrunnen M8 reaktiviert werden.

Sollten vorhandene Grundwassermessstellen zur Grundwassersanierung im Bereich einer neu geplanten Bebauung liegen, ist zu berücksichtigen, dass die neue Bebauung die Grundwassersanierung nicht beeinträchtigen darf. Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten oder in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4 durch neue Grundwassermessstellen zu ersetzen. Weitere Details sind in der Fachplanung zu regeln.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Betriebsgeländes sind auch Kontaminationen in bislang unbebauten Bereichen nicht auszuschließen.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen.

#### Westlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.013)

Die Flächen westlich der L 3072 wurden von 1948 bis 2014 betrieblich für den Handel mit Glaswaren und die Glasveredelung von Beleuchtungsglas genutzt. Der ehemalige Betrieb wird gem. Altflächendatei der Branchenklasse 2 zugeordnet, woraus nur ein geringes bis mäßiges Gefährdungspotential resultiert.

Die für das Gelände bereits durchgeführten Baugrunduntersuchungen, einschließlich abfalltechnischer Untersuchungen, kommen zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Einträge mit den relevanten Stoffgruppen und/oder Ablagerungen vorgefunden wurden. Es liegen lediglich lokale oberflächennahe Auffüllungen mit Bauschuttanteilen vor. Hinweise auf weitere relevante anthropogene Belastungen liegen nicht vor. Daher ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Gefährdung für Mensch, Boden oder Grundwasser nicht wahrscheinlich. Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung sind Kontaminationen jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

Beim Eingriff in den Boden sollte daher mit besonderer Sorgfalt vorgegangen werden, da möglicherweise Verunreinigungen aufgeschlossen werden können. Diese sind unverzüglich der Bodenschutzbehörde zu melden. Zur Sicherstellung, dass Verunreinigungen auch als solche erkannt werden, ist eine fachgutachterliche Begleitung bei Bodeneingriffen erforderlich.

#### Südwestlich und außerhalb der Geltungsbereiche (Altlast-Nr. 535.009.100-000.014)

Die Altablagerung, die der Branchenklasse 4 zugeordnet wird, liegt im Eigentum von Hessen Forst. Es handelt sich um eine genehmigte Ablagerung von unbelastetem Aushub, die sich in der Rekultivierung befindet. Da die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt und im diesem Bereich keine Maßnahmen vorgesehen sind, ist nicht mit Auswirkungen dieser Altablagerung auf den Geltungsbereich zu rechnen.

Da durch die Änderung der Bebauungspläne auch Änderungen für den Wald vorbereitet werden, muss zu gegebener Zeit im Rahmen der Fachplanung beim Kreisausschuss eine entsprechende Genehmigung gemäß §§ 12 und § 14 hessisches Waldgesetz beantragt werden.

Darüber hinaus sollen die standortfremden Nadelgehölze aus dem Wald heraus genommen werden. Hierdurch werden der ökologische Wert und die Funktion des Waldes erhöht.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende wesentlichen umweltbezogenen Anregungen vorgebracht worden:

1. Die Auswirkungen auf das Retentionsvolumen im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. das Überschwemmungsgebiet der Ohm müssen beurteilt werden.  
Grundsätzlich ist denkbar, dass bei extremen Hochwasserereignissen Teilflächen des Industriegebietes überschwemmt werden.
2. Für die Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet muss ein Genehmigungsantrag gem. § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz gestellt werden.
3. Es wird auf die schutzgutbezogenen Kompensation des „Bodens“ hingewiesen. Die Arbeitshilfe zur „Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ des HLNUG ist hierbei zu berücksichtigen.
4. Die Hinweise zum Schutz des „Bodens“ sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vertraglich mit den zukünftigen Bauherren festzuhalten.
5. Für die Inanspruchnahme der Waldflächen ist eine Genehmigung nach § 12 Hessisches Waldgesetz erforderlich.
6. Zwischen den Waldflächen und den festgesetzten Baugrenzen ist nur ein Abstand von 5 m geplant. Der Abstand sollte zur Vermeidung von Gefahren auf 30 m vergrößert werden.
7. Kompensationsmaßnahmen sollten verstärkt im Gewässer- und Auenbereich vorgenommen werden. Eventuelle Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechend mit den Bewirtschaftern abzustimmen.
8. Wenn während der Baumaßnahme Grundwasser aufgeschlossen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
9. Die Dachflächen sollten für Photovoltaikanlage genutzt werden.
10. In der Altflächendatei sind drei Altstandorte bzw. Ablagerungen eingetragen. Es wird empfohlen weitere Hinweise bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde bzw. bei der Stadt Homberg einzuholen.  
Die auf den Freiflächen errichteten Grundwassermessstellen zur Grundwassersanierung müssen erhalten werden.

Zu 1.:

Um die Auswirkungen auf das Retentionsvolumen beurteilen zu können, wurde das Gelände vermessen. Durch die Vermessung wurde der Nachweis erbracht, dass es zu einer Verkleinerung des Retentionsvolumens kommen wird, wenn durch Abtrag an anderer Stelle ausreichend Boden abgegraben wird. Hierzu wurde ein wasserrechtlicher Antrag gem. § 78 Abs. 5 WHG gestellt, der am 11.01.2021 genehmigt wurde.

In die Begründung und in den Umweltbericht wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Grundsätzlich wird empfohlen, im Rahmen der Fachplanung Schutzvorkehrungen zu treffen.

Zu 2.:

Der wasserrechtliche Antrag gem. § 78 Abs. 5 WHG wurde, nach Vorabstimmung, bei der Unteren Wasserbehörde gestellt und am 11.01.2021 genehmigt.

Zu 3.:

Die überbaubaren Flächen werden durch die Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht wesentlich vergrößert, sondern nur neu geordnet, s. auch Plan „Ausgleichs-, Pflanz- und Waldflächen“, Vergleich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen. Dieser Plan lag den Verfahrensunterlagen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bei.

Bodenspezifische Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Hierbei ist auch zu beachten, dass fast alle Teilflächen bereits intensiv industriellen bzw. gewerblich genutzt werden.

Ungeachtet dessen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (s. Ausführungen im Umweltbericht) minimiert. Darüber hinaus werden die Bodenfunktionen auf den Ausgleichsflächen verbessert.

Zu 4.:

Der Bodenschutz ist gesetzlich geregelt. Um Umweltbericht sind geeignete bodenschützende Maßnahmen enthalten.

Die bodenschützenden Maßnahmen müssen auch ohne Aufnahme in die textlichen Festsetzungen bei den nachfolgenden Planungen und Ausführungen berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan kann darüber hinaus nicht festgesetzt werden, dass Verträge mit den zukünftigen Bauherren abzuschließen sind.

Zu 5.:

Wegen der teilweisen Inanspruchnahme und der Neuanlage von Waldflächen wird im Rahmen der Fachplanung beim Kreisausschuss eine entsprechende Genehmigung gem. § 12 bzw. § 14 HWaldG beantragt.

Da in absehbarer Zeit keine Maßnahmen in diesem Bereich geplant sind, wird der Antrag nicht während des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Zu 6.:

Eine Zurücknahme der Baugrenzen erfolgt trotz des Gefahrenbereiches zum Wald nicht, damit die Fachplanungen nicht eingeschränkt sind. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser geforderte Schutzabstand nicht eingehalten. Darüber hinaus sind Gebäude im aufgezeigten Schutzabstand vorhanden.

Wenn erforderlich, sind im Rahmen der Fachplanung Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Grundsätzlich kann auch ein Rückschnitt oder ein gestufter Aufbau des Waldrandes erwogen werden.

Zu 7.:

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird insgesamt der Eingriff nicht vergrößert, siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Jedoch entsteht durch Aufhebung der externen Ausgleichsfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 2“ als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt ist, ein Ausgleichsdefizit. Dieses Defizit wird durch geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches und geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Es handelt sich um firmeneigene Flächen.

Zu 8.:

Die Forderung entspricht der Rechtslage und ist im Rahmen der Bauausführung ohnehin zu beachten. Ungeachtet dessen wurden die textlichen Festsetzungen nachrichtlich um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Zu 9.:

Da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt, wird die Bestückung der Dächer mit Photovoltaikmodulen nicht festgesetzt. Diese Festsetzung ist nicht ohne weiteres möglich, da zunächst geprüft werden müsste, ob die Dächer diese zusätzliche Belastung aushalten würden. Auch kann dies nach den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB nur für neue Dächer vorgeschrieben werden.



Zu 10.:

Die Standorte wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Altstandorte bzw. Altablagerungen sind der Stadt nicht bekannt. Die Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises hat ebenfalls keine weiteren Flächen benannt. Der Erhalt der Grundwassermessstellen ist vorgesehen. Wenn dies nicht möglich ist, muss in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium ein neuer Standort für die wegfallende Messstelle festgelegt werden.

### **Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes teilweise sehr restriktiv sind und daher einen optimalen Betriebsablauf verhinderten.

Die betroffenen drei Bebauungspläne wurden zu einem einzigen Bebauungsplan zur Erhöhung der Übersichtlichkeit zusammengefasst. Die Neuaufstellung mit Überführung in einen einzigen Bebauungsplan ist auch sinnvoll, da die Flächen fast ausschließlich von einer einzigen Firma genutzt werden.

Da die Ausgleichsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung steht, wurde dieser Geltungsbereich entwidmet. Die Entwidmung dieser Fläche ist daher auszugleichen.

Der Ausgleich wird auf Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität im Südosten des Baugebietes realisiert. Eine firmeneigene Fläche.

Der Retentionsraumverlust wird direkt angrenzend auf einer Fläche ausgeglichen, die eigentumsrechtlich zur Verfügung steht und vor allem für die Maßnahme sehr gut geeignet ist.

Die obigen Ausführungen verdeutlichen, dass es sinnvolle Alternativen nicht gibt.

29.11.2022

.....  
(Bürgermeisterin)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

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

