

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“, Gemarkung Simmersbach

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3
Abs. 2 sowie der Behörden gemäß § 4
Abs. 2 BauGB und der Nachbargemein-
den gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Planerische Grundlagen und Bestand	5
5.	Altflächen und Bodenschutz	12
5.1	Altflächen.....	12
5.2	Bodenschutz.....	13
6.	Planung	15
6.1	Städtebau	15
6.2	Erschließung.....	15
6.2.1	Verkehr.....	15
6.2.2	Energie	16
6.2.3	Wasserwirtschaft	16
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser	16
6.2.3.2	Abwasserableitung	17
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	19
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Überprüfung der Anwendbarkeit gemäß § 13a BauGB	19
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	20

1. Veranlassung

Das Feuerwehrgerätehaus Simmersbach wurde vom technischen Dienst beanstandet. Er hat einen unverzüglichen Handlungsbedarf aufgezeigt. Der Handlungsbedarf betrifft sowohl sicherheitstechnische als auch bauliche Mängel, z.B.:

Die Stellplatzgröße und die Torausfahrt sind für vorhandene Fahrzeuge ist nicht ausreichend.

Die Umkleiden sind nicht von der Halle räumlich getrennt. Auch gibt es weder Abgasabsaugungsanlagen noch Notstrom.

Die Mängel können am heutigen Standort nicht behoben werden. Es ist daher die Verlagerung vorgesehen.

Nach mehrjähriger Suche konnte eine geeignete Fläche in der Ortslage gefunden werden. Hierbei handelt es sich um gemeindeeigene Flächen, die teilweise kürzlich erworben wurden. Der Erwerb betrifft das bereits mit einer Halle bebaute Grundstück. Die vorhandene Bebauung ist im Bebauungsplan erkennbar. Siehe auch Kapitel 4

Die Flächen des geplanten Feuerwehrgerätehauses liegen innerhalb von zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- Bebauungsplan Nr. 1 Simmersbach, rechtskräftig seit 1970
- Bebauungsplan Am Gänseborn, rechtskräftig seit 1992,

siehe Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Fachplanung für das Feuerwehrgerätehaus, welche bereits erstellt ist, wurde erarbeitet, dass mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind, zum Beispiel wegen der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten überbaubaren Flächen, der festgesetzten Dachneigungen, der erforderlichen Überschreitung der Grundflächenzahl für Flächenbefestigungen sowie der Befestigungen innerhalb der Bauverbotszone.

Die Änderung ist aber auch erforderlich, da die Flächen in den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind.

Ein Feuerwehrgerätehaus könnte grundsätzlich im Einzelfall in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden, da es unter anderem als Anlage für soziale Zwecke gilt.

Es kann aber auch als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb sowie Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise genehmigt werden, wenn es dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht.

Da der Bebauungsplan ohnehin geändert werden muss, wird auch die Art der baulichen Nutzung geändert und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt.

Ein Feuerwehrgerätehaus dient der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und gehört daher zum Gemeinbedarf.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches, rd. 3.300 m² groß, liegen am nördlichen Ortsrand von Simmersbach, Flur 1, und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: Bundesstraße 253

Im Nordosten: bebautes Wohnbaugrundstück (Am Gänseborn Nr. 1) sowie Straße „Am Gänseborn“

Im Südosten: „Obere Lenzstraße“, dahinter bebautes Grundstück (Obere Lenzstraße Nr. 1)

Im Südwesten: bebaute Grundstücke (obere Lenzstraße Nrn. 8a und 6a)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Ergänzend wird auf Kapitel 1 verwiesen.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

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

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

Die Minstdauer des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beträgt einen Monat.

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

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die zeitgleich mit dem Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die eingehenden Stellungnahmen werden anschließend abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Planerische Grundlagen und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen von zwei seit 1970 bzw. 1992 rechtskräftigen Bebauungsplänen, siehe folgende Abbildung.



Abb. 1: Überlagerung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den ALKIS-Daten.

Obwohl daher bereits seit 1970 bzw. seit 1992 Baurecht besteht, sind die Flächen bisher nur teilweise bebaut worden.

Das folgende Foto zeigt die ehemals als Lagerhalle genutztes Gebäude.



Foto 1: Blick auf die vorhandene Lagerhalle

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches sind unbebaut, siehe folgendes Foto. Im Hintergrund sind Pappeln erkennbar, die laut rechtskräftigem Bebauungsplan Am Gänseborn durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden sollen.



Foto 2: Blick auf die unbebauten Flächen des Geltungsbereiches

Die Pappeln sind auch auf dem nächsten Foto erkennbar. Dieses Foto zeigt auch die gut ausgebaute Bundesstraße mit den Leitplanken in Richtung bebaute Ortslage.



Foto 3: Blick auf die Bundesstraße im Bereich des Bebauungsplanes

Die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“ vollständig geändert.

In das Luftbild, siehe folgende Abbildung 1, wurden zusätzlich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“ eingeblendet.

Diese Abbildung verdeutlicht, dass die nordwestlichen Baugrenzen, daher entlang der Bundesstraße weit hinter der vorhandenen Bebauung zurückbleiben.

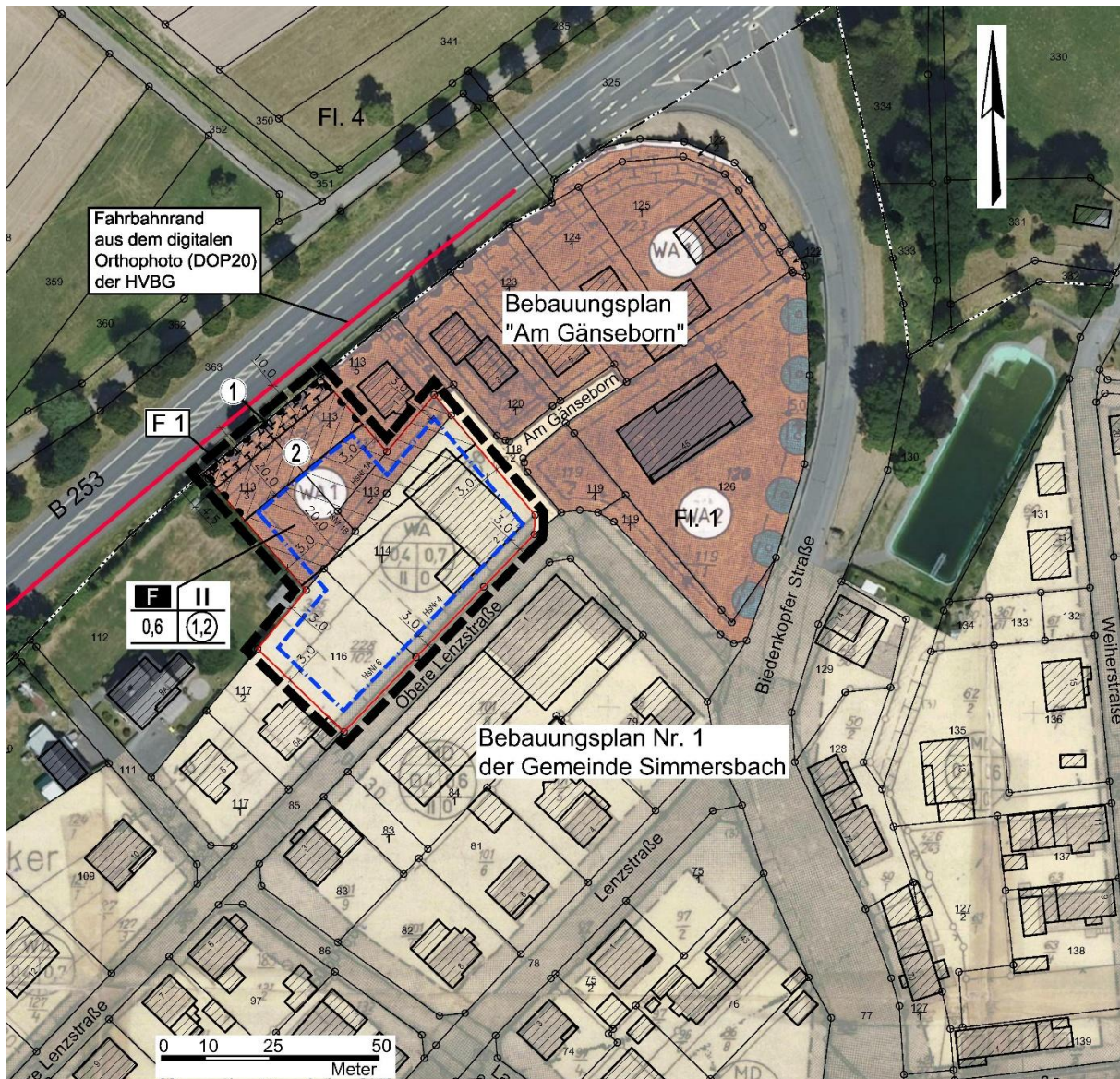


Abb. 2: Überlagerung der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“

Abbildung 3 zeigt den nordwestlichen Bereich im Detail. In diesem Detail ist der 20 m Abstand zur Bundesstraße, daher die grundsätzlich geltende Bauverbotszone, dargestellt. Erkennbar ist allerdings auch die Reduzierung der 383 m² großen Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes „Am Gänseborn“, welche auf 161 m² verkleinert wird.

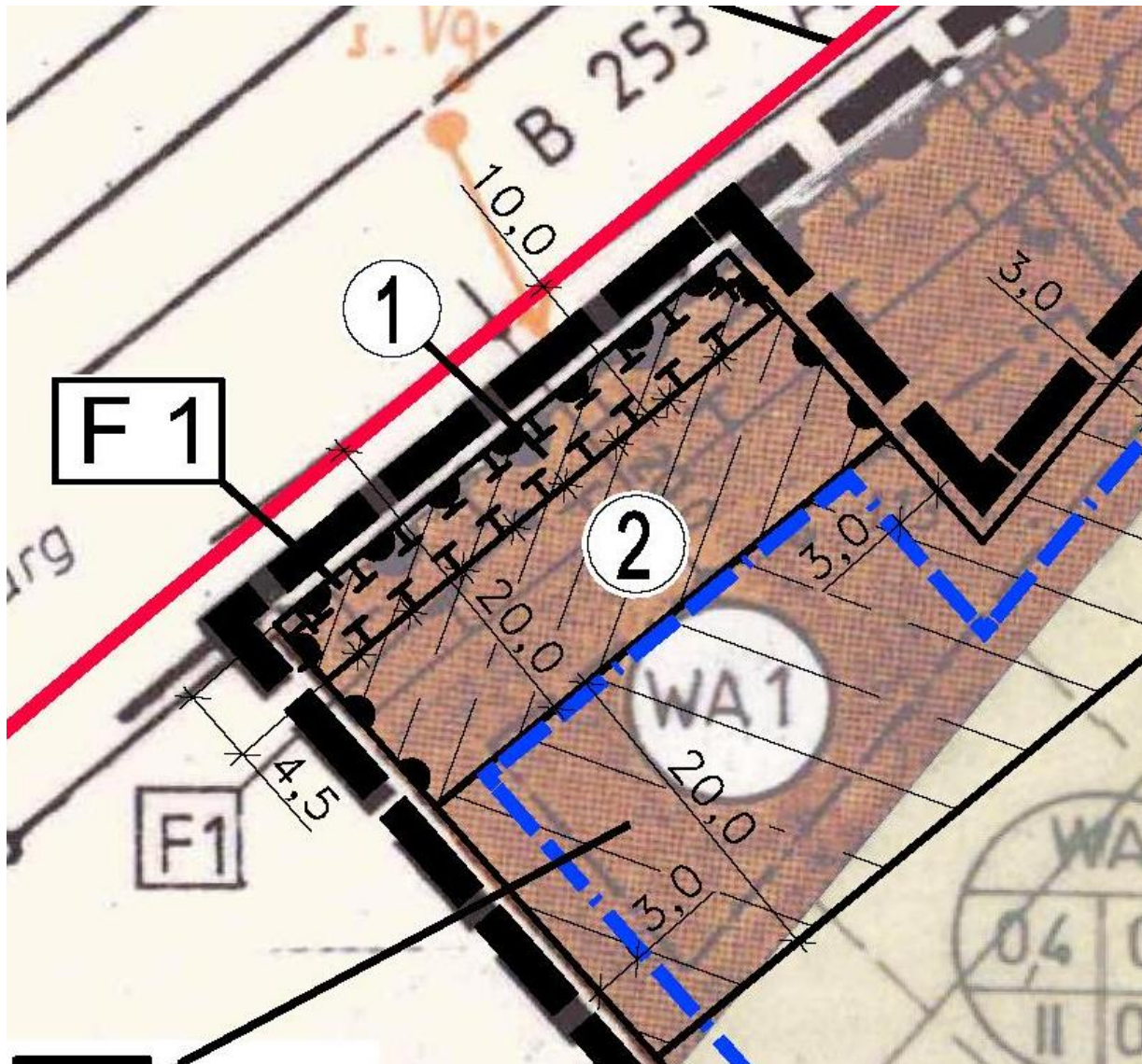


Abb. 3: Detail Bauverbotszone und Ausgleichsfläche

In Abbildung 4 wurde die Fachplanung in die ALKIS-Daten übernommen. In dieser Abbildung ist der Bestand (Erhalt und Rückbau) sowie die Planung dargestellt.

Die in der Bauverbotszone gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird reduziert, siehe Abbildungen 3 und 4.

Auch ist in der Bauverbotszone eine befestigte Fläche vorgesehen. Bei dieser Fläche handelt es sich um die Übungsfläche der Jugendfeuerwehr.

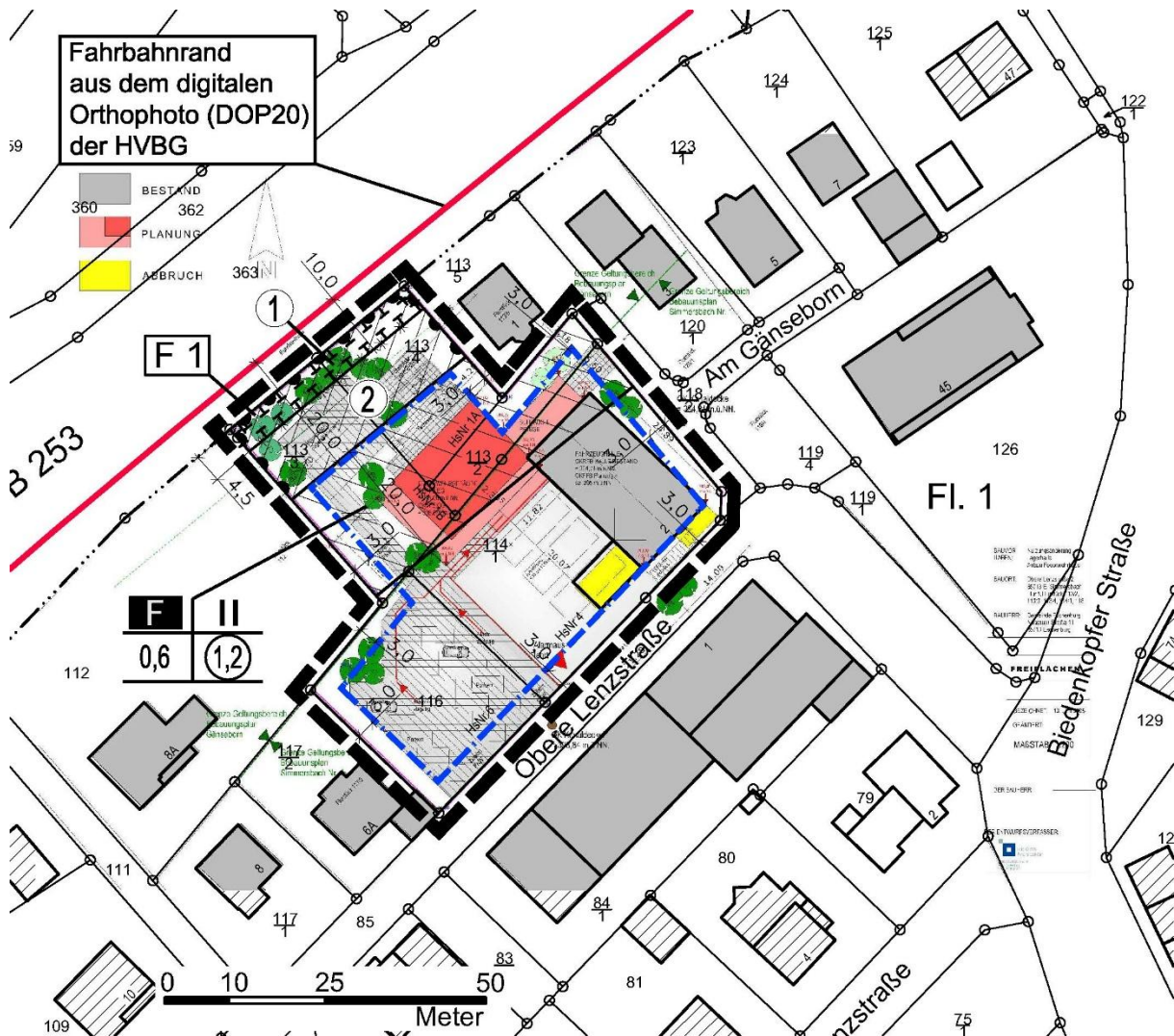


Abb. 4: Überlagerung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus in Simmersbach“ mit der Fachplanung (rot dargestellt = geplantes Gebäude, gelb dargestellt = geplanter Rückbau, grau dargestellt, vorhandene Halle (Erhalt vorgesehen))

Die auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Gebäude wurden gemäß Befreiung vom 04.04.2000, Aktenzeichen L/43-KR-34gl-B253-68/2000 mit Hessen Mobil in einem Abstand von 14 m, gemessen zwischen Gebäude und Fahrbahnrand, errichtet.

Diese Befreiung wurde auch für das Flurstück 113/4, siehe folgende Abbildung erteilt.

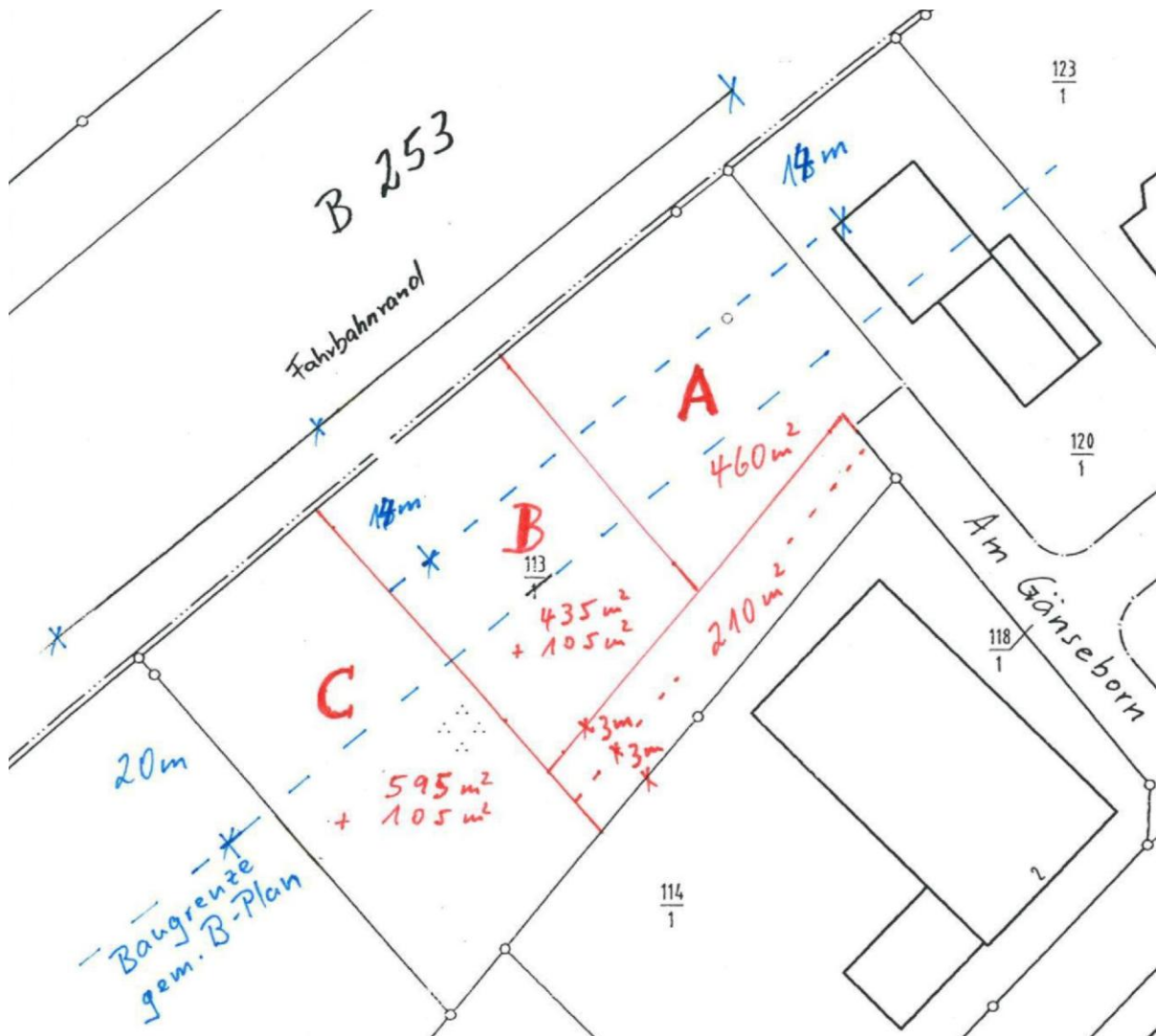


Abb. 5: Zeichnerische Darstellung der Befreiung „Unterschreitung der Bauverbotszone auf 14 m“ durch Hessen Mobil

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen Altstandort, da auf dem Grundstück eine in der Vergangenheit gewerblich genutzte Halle errichtet wurde.

Sie wurde als Ausstellungshalle genehmigt und wurde als Lagerhalle bzw. Ausstellungshalle genutzt.

Umweltgefährdungen können daher von diesem Altstandort nicht ausgehen.

Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

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

5.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits bauleitplanerisch als Allgemeines Wohngebiet in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Zusätzliche Eingriffe im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden nicht ermöglicht:

Durch die Neuaufstellung wird die maximal mögliche Versiegelung sogar reduziert, da die aktuelle Baunutzungsverordnung zu beachten ist.

Der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 Simmersbach, 2054 m² groß, darf für Nebenanlagen, Stellplätzen, Zufahrten usw. bis auf 100 % überschritten werden, da erst 1990 die sogenannte Kappungsgrenze (mindestens 20 % des Grundstückes muss unbefestigt bleiben) in der Baunutzungsverordnung verankert wurde.

Der seit 1992 rechtskräftige Bebauungsplan am Gänzeborn ist 1250 m² groß. Da in diesem Plan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt ist, ist eine Überschreitung auf maximal 0,6 für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. zulässig.

Innerhalb dieses Bereiches müssen daher $1.250 \text{ m}^2 \times (1,0 - 0,6) = 500 \text{ m}^2$ unbefestigt bleiben

durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Feuerwehrgerätehaus in Simasbach gilt die Kappungsgrenze für den gesamten Geltungsbereich. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf daher auf max. 0,8 gemäß 9 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden. Mind. $3304 \text{ m}^2 \times 0,2 = 661 \text{ m}^2$ müssen daher unbefestigt bleiben.

Der maximal mögliche Eingriff in den Boden wird daher reduziert.

Ergänzend wird auf Kapitel 7 verwiesen.

Ungeachtet dessen wird auf das Schutzgut Boden eingegangen.

Es gilt gemäß BauGB:

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

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

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

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

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

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.

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

von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhält.

- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

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

Für die Bauleitplanung sind keine Maßnahmen festzusetzen, da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Unabhängig davon werden zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht vorbereitet, s. oben.

Flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen dürfen nicht angelegt werden, s. Kap. 6.3.

6. Planung

6.1 Städtebau

Für das Feuerwehrgerätehaus wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt, siehe Kapitel 1.

Die Festsetzungen ermöglichen grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise. Aus jetziger Sicht wird eingeschossig gebaut.

Die Baugrenze wurde entlang der Bundesstraße mit einem Abstand von 20 m, obwohl gemäß vorliegender Befreiung von Hessen Mobil vom 04.04.2000 teilweise bis auf 14 m herangerückt werden könnte, s. Kap. 4

Innerhalb der Bauverbotszone ist allerdings auch eine Übungsfläche für die Jugendfeuerwehr vorgesehen, siehe Kapitel 4 und 6.3.

Auf die Festsetzung einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise wurde verzichtet. Gemäß hessischer Bauordnung ist daher ein Grenzabstand einzuhalten, der bereits durch die festgesetzten Baugrenzen gewährleistet ist.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch vorhandene Straßen (Bundesstraße, Biedenkopfer Straße, Obere Lenzstraße) sichergestellt.

Sie sind für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend ausgebaut.

Entlang der Bundesstraße ist die Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG zu beachten. Hieran schließt sich die 20 m tiefe Baubeschränkungszone an. In die textlichen Festsetzungen wurden nachrichtlich einige Hinweise über die geltenden Verbote aufgenommen.

Damit die Planung realisiert werden kann, ist eine befestigte Fläche in der Bauverbotszone mit Index 2 gemäß Fachplanung vorgesehen. Diese Fläche soll für die Jugendfeuerwehr als Übungsfläche dienen. Eine Verlagerung ist nicht möglich, da auch die übrigen Flächen des Grundstückes für die Feuerwehr genutzt werden.

Der teilweisen Nutzung der Bauverbotszone, daher der Fläche mit Index 2, hat Hessen Mobil mit Mail vom 09.07.2025 zugestimmt.

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Wege und Pkw-Stellplätze wird zur Reduzierung der Stolbergefahr nicht festgesetzt.

Nach § 6 Abs. 10 der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.
Diese Anzahl- und Längenbegrenzung wird gemäß § 6 Abs. 11 HBO aufgehoben.

6.2.2 Energie

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Für die elektrische Energieversorgung muss lediglich der Anschluss für das Feuerwehrgerätehaus verlegt werden.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Auf dem Dach der vorhandenen Lagerhalle sind Module der Photovoltaik verlegt. Da auch am Standort wenig Energie benötigt wird, wurde nicht festgesetzt, dass die Dächer mit Modulen der Photovoltaikanlage bestückt werden müssen.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Da im Feuerwehrgerätehaus keine Wohnungen eingerichtet werden, wird Trinkwasser lediglich nach Einsätzen bzw. bei Feierlichkeiten und Übungseinheiten vor Ort benötigt.

Durch die Änderung der Nutzung reduziert sich daher eher der Trinkwasserbedarf:

Ohne Neuaufstellung des Plangebietes könnten aufgrund der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne 5 Wohnbaugrundstücke mit 5-10 Wohneinheiten, welche im Schnitt von 3 Personen bewohnt werden, entstehen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist, zumindest teilweise, in Zisternen einzuleiten. Die Mindestgröße ist mit 5 m³ festgesetzt.

Für Löschwasser stehen im gesamten Ortsnetz von Simmersbach 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung.

Zusätzlich steht Löschwasser in gleicher Menge durch das Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (mehrere mobile Löschwassercontainer, die mit LKW zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist daher sichergestellt.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt daher in den Regenwasserkanal, dessen Endschacht im Einmündungsbereich Obere Lenzstraße/Am Gänseborn liegt, s. folgende Abb.

Das in sehr geringen Mengen anfallende Schmutzwasser soll entweder in den Mischwasserkanal, der in der Oberen Lenzstraße, DN 250, vorhanden ist oder in den Mischwasserkanal, der in der Straße „Am Gänseborn“, DN 300, vorhanden ist, eingeleitet werden.

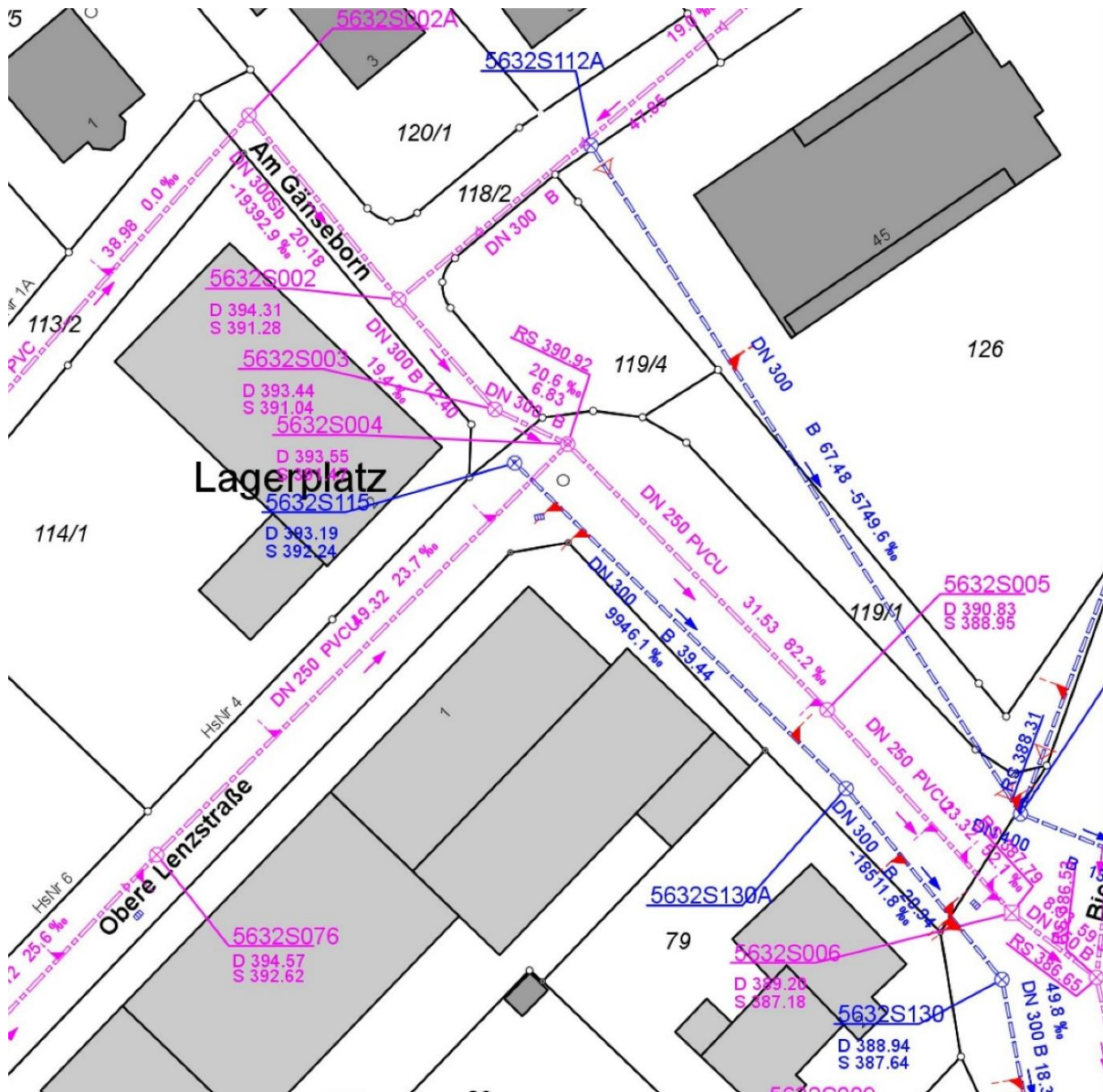


Abb. 8: Bestand der öffentlichen Kanalisation in den Straßen „Am Gänseborn“ und „Obere Lenzstraße“ (blaue Linie: Regenwasserkanal, rote Linie: Mischwasserkanal)

In § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz ist der Hinweis enthalten:

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

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

Diesbezüglich wurden bereits Maßnahmen vorgesehen.

Das Niederschlagswasser, welches nicht versickert bzw. verbraucht werden kann, soll in das nahegelegene Gewässer eingeleitet werden. Da die heutigen Niederschlagswassermengen, die in das Gewässer fließen, nicht erhöht werden dürfen, ist die Drosselung des Niederschlagswassers erforderlich. Auch muss ein Einleitantrag gestellt werden.

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

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

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

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

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß Baunutzungsverordnung müssen mindestens 20 % des Grundstückes unbefestigt bleiben.

Diese Flächen sind zu 50 %, daher 10 % des Grundstückes, als Pflanzflächen anzulegen.

Zusätzlich wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Am Gänseborn die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen, siehe Kapitel 7.

Die Pflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

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

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Sammelersatzmaßnahme der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Diese Festsetzung fehlt im rechtskräftigen Bebauungsplan Am Gänseborn, sodass die Maßnahme grundsätzlich gar nicht umgesetzt werden müsste.

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Die Baufeldräumung (Gehölz-Rodungen) darf nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen.

Dies wurde gemäß Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt.

Der Artenschutz ist grundsätzlich zu beachten. Es ist daher bei Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Halle zu prüfen, ob von den Umbaumaßnahmen Quartiere von Fledermäusen oder Vögel betroffen sind.

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

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

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

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Überprüfung der Anwendbarkeit gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist insgesamt rd. 3.030 m² groß.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist uneingeschränkt anwendbar, da die Grundflächen kleiner als 20.000 m² sind.

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

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

Da aber im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Gänseborn“ am nordwestlichen Rand eine 383 m² große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, muss sie in gleicher Größe im Bebauungsplan wieder festgesetzt werden oder es sind andere Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Damit das Projekt realisiert werden kann, wurde diese Fläche auf 161 m² reduziert. Es sind daher grundsätzlich 122 m² auszugleichen.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 Simmersbach, rechtskräftig seit 1970, daher vor 1990 aufgestellt wurde, dürfen diese insgesamt 2.054 m² großen Flächen, nach dem damaligen Recht zu 100 % befestigt/versiegelt werden.

Erst mit Novellierung der Baunutzungsverordnung in 1990 wurde die sogenannte Kappungsgrenze eingeführt, die sicherstellt, dass mindestens 20 % des Grundstückes, daher in diesem Fall 418 m², unbefestigt bleiben müssen.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass mindestens 10 % des Grundstückes bepflanzt werden muss.

Die zeichnerische Verkleinerung der Ausgleichsfläche um 122 m² ist daher als insgesamt ausgeglichen zu beurteilen.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Da von der Planung mehrere Flurstücke betroffen sind, ist eine Vereinigung der Grundstücke vorgesehen.

09.07.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

