



## Stadt Wächtersbach OT Aufenau

### Bebauungsplan „Rotgartenstraße“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung

zur 2. Offenlegung 27. November 2024



Bischoff & Heß  
Landschaftsökologie und Projektplanung  
Breiter Weg 133 / 35440 Linden  
Tel.: 06403 – 774 8544 / [info@bischoff-hess.de](mailto:info@bischoff-hess.de)

## Inhalt

1	Allgemeines	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Lage und umgebende Nutzungen	4
1.4	Planerische Vorgaben	5
2	Ziele und Zwecke der Planung	7
2.1	Kindertagesstätte	7
2.2	Mischgebiet	8
2.3	Gewerbegebiet	9
2.4	Eckdaten zur Bebauung „Rotgartenstraße“	9
3	Schutzgebiete	10
3.1	Europäische Schutzgebiete (SPA/FFH)	10
3.2	Landschaftsschutzgebiet	10
3.3	Naturschutzgebiet (NSG)	11
3.4	Wasserschutzgebiet	11
3.5	Überschwemmungsgebiet	11
3.6	Gewässerschutzstreifen	13
3.7	Geschützte Biotope	13
4	Erschließung	15
4.1	Verkehrerschließung	15
4.2	Abwasser-Erschließung	16
5	Ökologische Ausgestaltung	19
5.1	Empfehlungen	19
5.2	Festsetzungen Natur und Landschaft	19
6	Umweltaspekte	20
6.1	Nachsorgender Bodenschutz	20
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	21

## 1 ALLGEMEINES

Die vorliegende Unterlage dient der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) für **die erneute Offenlegung**.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) wurde im Frühjahr 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in die Überlegungen der aktuelle Bauleitplanung eingeflossen.

Das Beteiligungsverfahren nach §§ 3(2) und 4 (2) BauGB wurde vom 19.08.2024 bis zum 20.09.2024 einschl. durchgeführt.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Rechtsplan (Planurkunde) mit textlichen Festsetzungen und aus der hier vorliegenden Begründung.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB liegt den Offenlegungs-Unterlagen bei.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzen nicht die allgemein gültigen baurechtlichen Bestimmungen, Normen und sonstigen Vorschriften und Satzungen.

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

Gemarkung: Aufenau

Flur: 4

Flurstücke: 50 bis 56, 57 tlw. 83/1 tlw. (Rotgartenstr.)

Größe: ca. 16.836 m<sup>2</sup>

Nach frühzeitige Beteiligung wurde der Geltungsbereich auf die volle Grundstücksgröße erweitert; diese Erweiterung enthält ausschließlich naturschutzrechtliche Festsetzungen. An den

Stand 27. November 2024

ursprünglich vorgesehenen, eigentlichen Bauflächen (Bauland i.S.d. BauNVO) hat sich nichts geändert.

**Im Folgenden wird daher unterschieden zwischen Baugebiet und Plangebiet bzw. Geltungsbereich.**

### 1.3 Lage und umgebende Nutzungen

Das Gebiet ist von folgenden Nutzungen umgeben:

- im Westen: Gebiet mit dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes
- im Süden: Gebiet mit dem Charakter eingeschränktes Gewerbegebiet sowie im Übergang Mischgebiet
- im Osten: 2 Sportplätze, (weiter östlich Gewerbegebiet)
- im Norden: Kinzig-Aue mit Festlegungen zum Landschaftsschutz (LSG und NSG)



Abbildung 1: Übersichtslageplan Verschneidung ALK und Luftbild (Geoportal Hessen 6/2024); rot = Geltungsbereich, gelb = Bauflächen

Stand 27. November 2024

## 1.4 Planerische Vorgaben

### 1.4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Areal ist im gültigen Flächennutzungsplan von 1999 als gemischte (Westteil) und gewerbliche Baufläche (Ostteil) dargestellt. Der Nordteil ist als Landschaftsschutzgebiete (mit Buchstabe L gekennzeichnet) ausgewiesen.

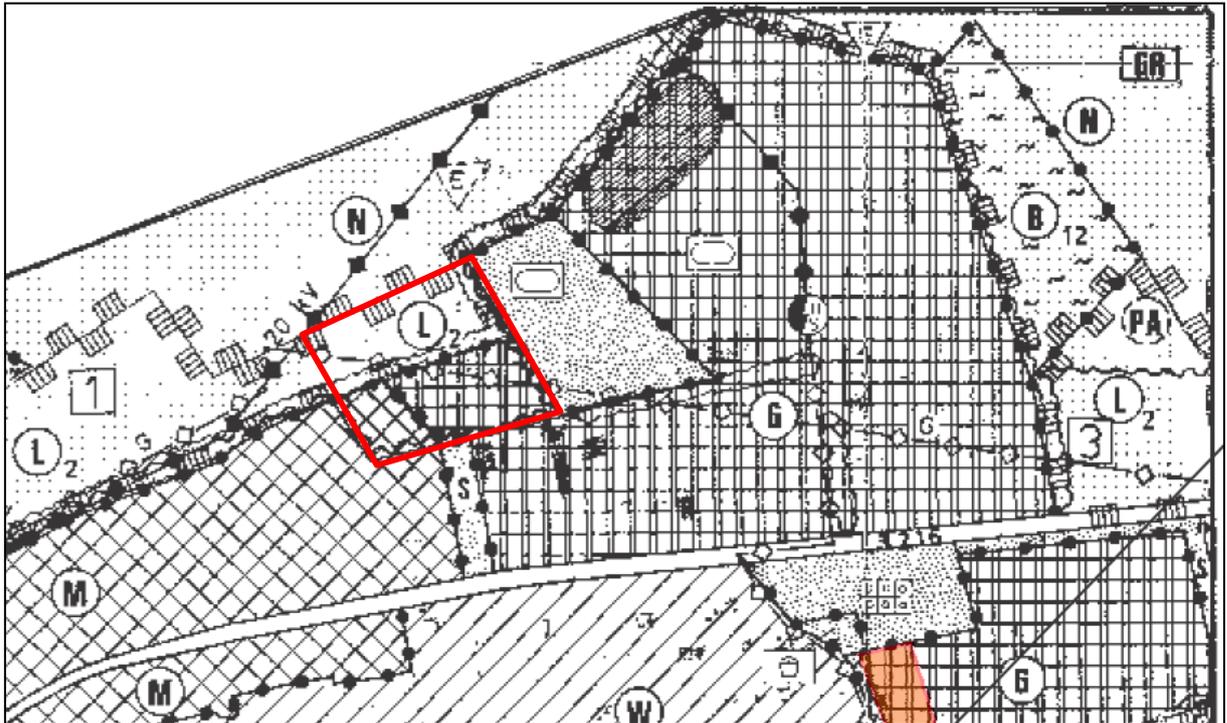


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1999 (Übersicht ohne Maßstab) (Anmerkung: die Rotgartenstraße ist nicht dargestellt)

Die geplante Nutzung Mischgebiet entspricht zwar in ihren Abgrenzungen dem gültigen FNP, weicht aber von Festlegungen des FNPs ab, welcher hier teilweise auch gewerbliche Bauflächen festsetzt.

Die geplante Nutzung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entspricht nicht den Darstellungen des FNPs.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert.

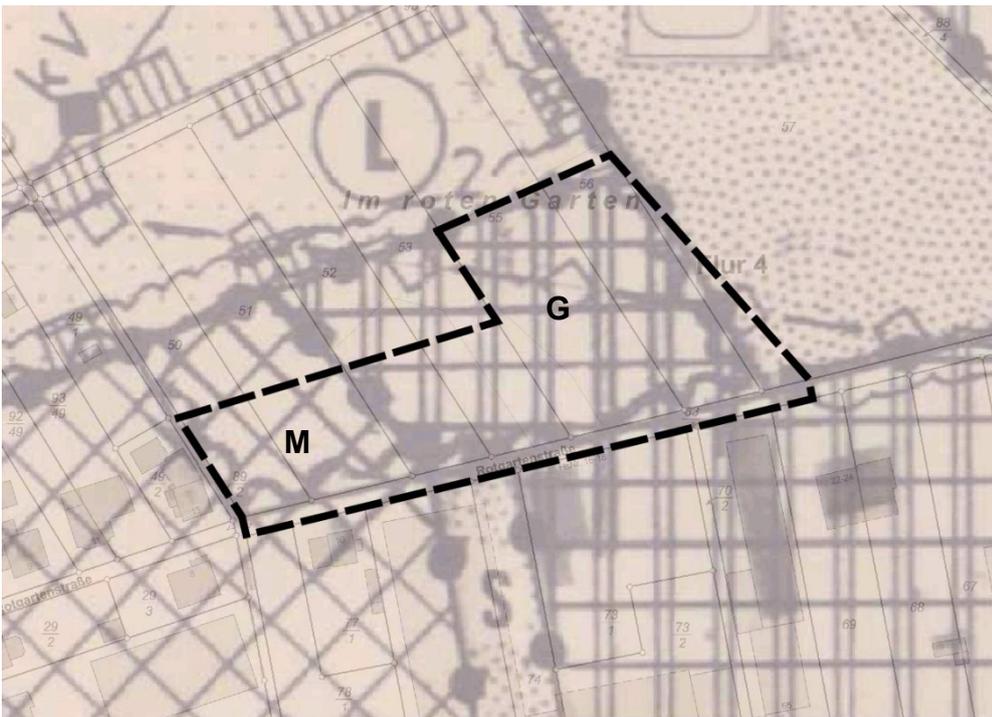


Abbildung 3: Darstellung des gültigen FNP 1999 (ohne Maßstab)



Abbildung 4: Darstellung der Planänderung (ohne Maßstab)

Stand 27. November 2024

---

## Regionalplan

Größe und Zuschnitt des Plangebietes liegen unterhalb der Darstellungsschwelle der Regionalplanung (M 1:100.000).

Da der Flächennutzungsplan zu einem früheren Zeitpunkt als der Regionalplan genehmigt wurde, wird davon ausgegangen, dass einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat in ihrer Sitzung am 08. September 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotgartenstraße“ beschlossen.

Zentrale Zielsetzung ist die Schaffung von Baurecht für eine 5- bis 6-zügige Kindertagesstätte.

### **2.1 Kindertagesstätte**

In Wächtersbach Aufenau waren am Stichtag 08.08.2022 129 Kinder unter 6 Jahren registriert. Pro Jahrgang waren das durchschnittlich 21,5 Kinder.

Bei einer durchschnittlichen Gruppenstärke von ca. 20 Kindern ergibt sich unter Abzug der Kinder <1 Jahr ein Bedarf für rechnerisch  $21,5 \times 5 = 107$  Kinder.

Die bestehende Einrichtung im Feuerwehrhaus kann diesen Bedarf bei weitem nicht aufnehmen. An jenem Standort existieren auch keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Dies gilt auch für die Außenanlagen mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung und erheblichem Platzmangel.

### Alternative Standorte

Die Stadt Wächtersbach hat im Stadtteil Aufenau verschiedene in Frage kommende Standorte für eine Kindertagesstätte geprüft.

Bei der Prüfung spielte neben der Grundstücksverfügbarkeit und Arrondierung vor allem die Barrierefreiheit eine entscheidende Rolle. Aufgrund der besonderen Lage des Ortsteiles Aufenau zwischen der Kinzigau und den relativ steilen Hanglagen auf der Südseite des Ortes sind die verfügbaren Alternativstandorte sehr begrenzt. Eine Bebauung in Hanglagen > 5 % erschwert eine Barrierefreiheit erheblich und ist zum Teil mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das entsprechende Gebäude eine Geschosfläche von über 1000 m<sup>2</sup> erfordert.

Der Standort Rotgartenstraße erfüllt die Bedingungen für den Bau einer Kindertagesstätte in folgender Hinsicht:

- Anlage in einer Ebene
- keine Einschränkungen durch Geländeneigung
- gute Erreichbarkeit in etwa 850 m Entfernung vom Ortskern (maximale Entfernung 2000 m)
- keine belästigende Wirkung für Nachbarschaften
- vorhandene Verkehrs- und Abwasserschließung mit geringem Ausbauaufwand

### Konflikte

Stand 27. November 2024

---

#### a) zunehmendes Verkehrsaufkommen in der Rotgartenstraße

In der Anlieferungszeit morgens ist mit ca. 50 zusätzlichen Verkehrsbewegungen (PKW) je Stunde zu rechnen. Die Erschließung von der Ortsmitte her kann jedoch durch Poller in der Straße unterbunden werden, so dass nur von Osten her zugefahren werden kann (via Struthstraße).

Diese Regelungen können nicht bauleitplanerisch festgesetzt werden.

#### b) Lärm

Städtebauliche Orientierungswerte bzgl. Lärmimmissionen für Kindertagesstätten bestehen nicht. Die Gebäude und ihre Innenräume können so angeordnet werden, dass potentiell belastende Lärmeinwirkungen bspw. auf die Betreuungsräume und insbesondere auf die Ruheräume nicht gegeben sind. Die Anordnung der Freispielbereiche liegt auf der durch das Gebäude von potentiellen Lärmquellen abgeschirmten Seite. Weiterer notwendiger Schallschutz kann bautechnisch erfolgen.

#### c) Gasfernleitung DN 500

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Gasleitung.

Der Bau der KiTa ist mit dem Betreiber der Gasleitung abzustimmen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzstreifen dienen nicht dem Schutz von Auswirkungen der Gasleitung, sondern dem Schutz der Gasleitung selbst durch Überbauung etc. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen somit keine Spielgeräte und Zaunpfähle platziert und andere Gründungen vorgenommen werden (= Spielwiese).

Von der unterirdisch verlaufenden Gasleitung selbst gehen keine Gefahren aus. Die Kinder können nicht in Kontakt mit der Leitung kommen.

## 2.2 Mischgebiet

Durch den Bau der Kindertagesstätte käme es ohne Einbeziehung der nun als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen zu einer Baulücke, deren Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Bebauungszusammenhang) zu beurteilen wäre. Daher bietet es sich an, diesen Bereich mit etwa 3 - 4 Baugrundstücken in die Planung einzubeziehen. Es bestehen – bis auf eine Aufweitung der Rotgartenstraße auf 6,5 m auch keine weiteren Erschließungserfordernisse.

### Konflikte

Das Mischgebiet ist potentiell dem Lärm des gegenüber der Rotgartenstraße liegenden Gewerbes ausgesetzt. Die Gebäude müssen so angeordnet werden, dass potentiell belastende Lärmeinwirkungen insbesondere auf die Ruheräume nicht gegeben sind. Weiterer notwendiger Schallschutz kann bautechnisch erfolgen. Es handelt sich nicht um Gewerbegebiet gem. BauNVO; die Emissionen waren demnach nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht gebietsbezogenen Regelungen (Orientierungswerte nach DIN 18005) zu bewerten. Da die gesamten Gewerbeanlagen des Betriebes eingehaust sind, wird eine erhebliche Belastung der Mischgebietenutzung nicht befürchtet.

## 2.3 Gewerbegebiet

Weiter östlich befindet sich an der Struthstraße ein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Auch hier sind die Betriebsstätten weitgehend eingehaust, so dass aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht mit erheblichen Belastungen gerechnet werden muss.

In jüngster Zeit wurde eine Anlage zur Aufbereitung von Bauschutt genehmigt. Die Gutachten zur Betriebsgenehmigung kommen zu folgenden Schlüssen bzgl. der potentiellen Emissionen:

### a) Staubemissionen<sup>1</sup>

Die Einstufung der gelagerten und behandelten Materialien soll maximal bis in die LAGA-Zuordnungsklasse Z2 zugelassen werden. Stoffe einer höheren Zuordnungsklasse werden auf dem Gelände nicht angenommen.

Die Ergebnisse der Berechnungen für die Komponenten Staub (Schwebstaub PM 10 und PM 2,5) und Staubbiederschlag zeigen, dass die aus dem bestimmungsgemäßen Betrieb des resultierenden Emissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen Zusatzbelastungen Schwebstaub PM 10, PM 2,5 und Staubbiederschlag hervorrufen, die im Sinne der TA Luft als nicht relevant bezeichnet werden können.

### b) Lärm<sup>2</sup>

Als Ergebnis von Berechnungen wird im vorliegenden Gutachten der Nachweis erbracht, dass durch die Betriebsgeräusche und den betrieblichen Fahrzeugverkehr der Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb der Tagzeit an allen Punkten vor den nächsten Aufenthaltsräumen erheblich unterschritten und damit eingehalten werden. Alle Anforderungen der TA Lärm werden eingehalten ohne dass dazu Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Für den näher am Objekt liegenden Immissionsaufpunkt Rotgartenstraße 29 wurde ein Tagesmittelwert von 50 dB(A) berechnet, so dass im Analogieschluss davon ausgegangen werden kann, dass die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (tagsüber 55 dB(A)) im Plangebiet nicht erreicht werden.

## 2.4 Eckdaten zur Bebauung „Rotgartenstraße“

Geltungsbereich	ca. 16.836 m <sup>2</sup>
davon:	
Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege	ca. 10.068 m <sup>2</sup>
Summe Erschließung	ca. 1.123 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> arguConsult Petra Herrmann 2022: Immissionsprognose zur Ermittlung der Staubsituation im Umfeld der Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen, Industriegebiet Aufenau, Stadt Wächtersbach

<sup>2</sup> Richard Möbus; Sachverständiger für Schallschutz 2022: Anlage zur Lagerung und Behandlung von Abfällen im Industriegebiet „Struthstraße“ in Wächtersbach – Aufenau, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft

Stand 27. November 2024

(inklusive bereits vorhandener)	
Bauflächen	ca. 5.645 m <sup>2</sup>
davon:	
Mischgebiet	ca. 2.140 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	ca. 3.505 m <sup>2</sup>
Erweiterung der bestehenden Erschließung	ca. 314 m <sup>2</sup>

### Grundstücksgrößen

Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben bezüglich der Grundstücksgrößen des Mischgebietes. Im Plangebiet lassen sich bis zu 4 Baugrundstücke realisieren.

## 3 SCHUTZGEBIETE

### 3.1 Europäische Schutzgebiete (SPA/FFH)

Europäische Schutzgebiete (SPA Vogelschutz- und FFH besonderes Schutzgebiet) sind nicht von der Planung betroffen. Wirkbezüge sind unwahrscheinlich.

### 3.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet tangiert das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nummer 2435005 „Auenverbund Kinzig“.

Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Sicherung der Kinzig einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Der Schutz dient insbesondere den im Wechsel von Hoch- und Niedrigwasser geprägten Lebensgemeinschaften entlang der Gewässer. Er umfasst sowohl Auewälder als auch wertvolle Bestandteile einer bäuerlichen Kulturlandschaft. Schutzziel ist die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch den Rückbau begradigter Gewässerstrecken, die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung.

In der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2022 ist das Plangebiet nicht mehr enthalten. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wurde im Rahmen der Novellierung entsprechend an den FNP angepasst.



Abbildung 5: Auszug aus der Offenlegung zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ - Abgrenzungskarte Blatt 109 Stand 10.2.2023 // im Plan braun eingefärbt

### 3.3 Naturschutzgebiet (NSG)

Nördlich in etwa 60 m Entfernung liegt das Naturschutzgebiet Nummer 1435043 „Feuchtwiesen bei Aufenau“. Zweck der Unterschutzstellung ist es, eines der letzten hochwertigen Feuchtgebiete in der Kinzigau mit seinen unterschiedlichen Standortfeuchtestufen der Wassergreiskraut- und Silauwiesen-Gesellschaften und daran gebundener bedrohter Tierarten zu erhalten und fortzuentwickeln.



Abbildung 6: Lage des Naturschutzgebiets „Feuchtwiesen bei Aufenau“ rot und Plangebiet blau

Das Naturschutzgebiet ist durch die Planung nicht unmittelbar betroffen, da ein ausreichender großer Puffer besteht. Im Bereich des Plangebietes, der im LSG liegt, werden Maßnahmen der Landschaftspflege (§ 9 (1) Nr. 29 BauGB) geplant, die sich am Bestand des NSG orientieren (z.B. extensive Grünlandpflege).

### 3.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-136). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet steht einer Bebauung nicht entgegen.

Erdwärmesonden sind allerdings unzulässig, da das Gebiet hydrogeologisch ungünstig ist.<sup>3</sup>

### 3.5 Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Kinzig.

<sup>3</sup> Quelle: Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)

Stand 27. November 2024

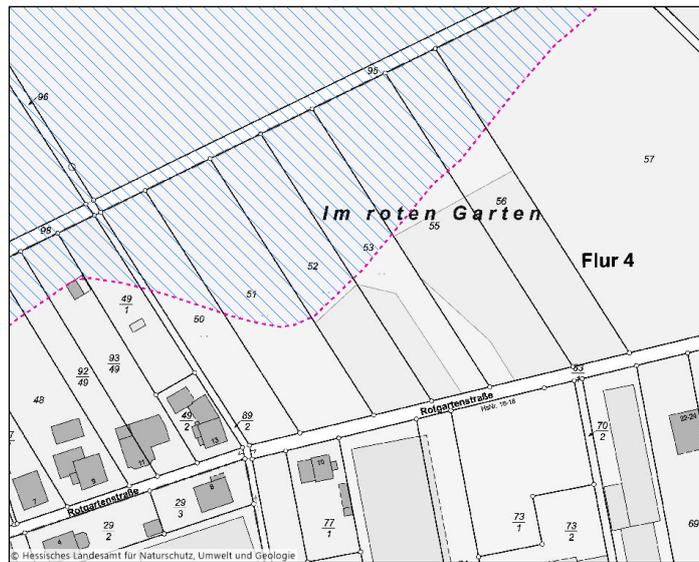


Abbildung 7: Überschwemmungsgebiet HQ 100, Hochwasser, das statistisch einmal in hundert Jahren überschwemmt wird (blau mit rot gestrichelter Grenze, ohne Maßstab)

Anmerkung:

Das RP Darmstadt hat in seiner Stellungnahme eine abweichende Grenzziehung des HQ 100 geltend gemacht. Die amtliche Grenzziehung aus dem Jahr 2000 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



Abbildung 8: Amtliche Darstellung des HQ 100

### 3.6 Gewässerschutzstreifen

Gemäß § 23 HWG (Hessisches Wassergesetz) ist am Rande von Fließgewässern ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten. Sowohl die Untere Wasserbehörde als auch das RP stufen das am westlichen Rand des Plangebietes als schutzwürdiges Gewässer ein. Gemäß § 23 (2) Nr. 4 ist hier auch die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten.

### 3.7 Geschützte Biotope

Gemäß Natureg Viewer wird das Plangebiet nicht von gesetzlich geschützten Biotopen und Lebensräumen eingenommen.



Abbildung 9: Biotope und Lebensräume sowie gesetzlich geschützte Biotope (Natureg Viewer)

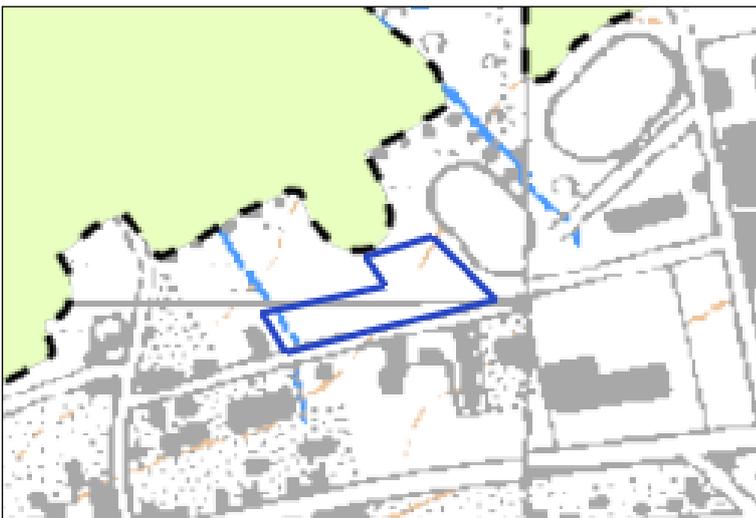


Abbildung 10: Komplexe der Hessischen Biotopkartierung (1992-2006) (Natureg Viewer)

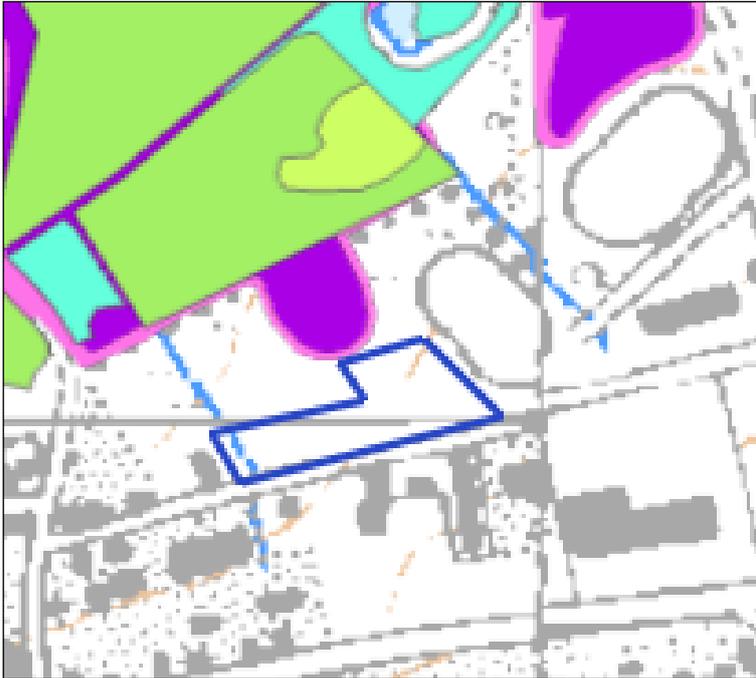


Abbildung 11: Hinweis auf gesetzl. geschützte Biotop(e) (HB): Feuchtwiese nördlich Aufenau (Natureg Viewer) // (Schlüssel 5721B0571, TK-Nr. 5721, Biotop-Nr. 571 // Biotopname Feuchtwiese nördlich Aufenau // Biotoptyp Grünland feuchter bis nasser Standorte)

## 4 ERSCHLIEßUNG

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Rotgartenstraße erschlossen.

Die Rotgartenstraße ist auf der Ostseite über die Struthstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Knotenpunkt Struthstraße / Leipziger Straße stellt den Hauptzugang für Kraftwagen zum örtlichen und überörtlichen Straßennetz dar.

Es wird empfohlen, die Rotgartenstraße auf Höhe Flurstück 52 durch Poller für den öffentl. Kraftverkehr zu sperren (Poller). Die Rotgartenstraße ist die Hauptverbindung für den Fuß- und Radverkehr.

Die Rotgartenstraße ist im Zuge der Planung im östlichen Bereich auf einen Querschnitt von 6,50 m auszubauen um eine konfliktfreie Bringen und Holen der Kinder und die erforderliche Rangierfläche für das Parken vor der Kindertagesstätte zu gewährleisten. Der Ausbau kann als Mischfläche erfolgen. Es wird die Ausweisung als Spielstraße (Schritttempo, kein Parken in der Straße) empfohlen.

Für kurzzeitiges Parken ist die bestehende Fläche südlich des Sportplatzes nutzbar. Die Zeiten bzgl. der Sportnutzung überschneiden sich nicht oder nur geringfügig mit den Bring- und Holzeiten.

Stand 27. November 2024

---

### 4.1.1 ÖPNV

Die zukünftige Kita ist über den Busverkehr an den ÖPNV angebunden. Nächstgelegene Haltestelle ist in der Leipziger Str./Schillerstr. in einer fußläufigen Entfernung von rund 500 m. Es wird empfohlen, eine dem Bedarf der KITA angepasste Frequenz einzurichten.

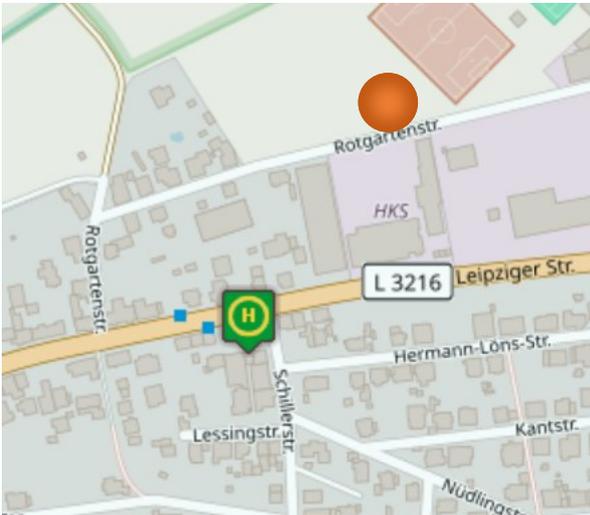


Abbildung 12: Lage der Haltestelle zum Plangebiet

### 4.1.2 Garagen und Stellplätze

Für das Mischgebiet gilt, dass die Stellplätze auf den Baugrundstücken eingerichtet werden sollen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach ist zu beachten (im Regelfall 2 Stellplätze pro Wohnung).

Vor der Kindertagesstätte soll auf der gesamten Grundstücksbreite ein Streifen für das Senkrechtparken (inkl. Fahrradstellplätze) entstehen. Diese Parkplätze sind für das Kurzparken bei der Anlieferung der Kinder und für Menschen mit Handicap gedacht. Das Kindergartenpersonal kann den Stellplatz bei den nahegelegenen Sportplätzen nutzen. Nähere Betrachtungen sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

## 4.2 Abwasser-Erschließung

### 4.2.1 Schmutzwasser

Das Gebiet kann an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) angeschlossen werden.

Laut Angaben des Abwasserverbandes können die wenigen neuen Einheiten problemlos entsorgt werden, insbesondere auch die KiTa, da hier nicht die vollen Einwohnergleichwerte zu Buche schlagen.

Das SMUSI (Schmutzfrachtsimulationsmodell) wurde nach Angaben der Stadt Wächtersbach zwischenzeitlich neu berechnet. Die gem. FNP ausgewiesenen Entwicklungsflächen flossen in dieses Modell ein.

## 4.2.2 Niederschlagswasser<sup>4</sup>

### Alternativenprüfung

Aufgrund der topografischen und siedlungsgeografischen Situation des Gebietes entlang der Rotgartenstraße wurden verschiedenen Alternativen geprüft, auf welche Weise das Wasser gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgt werden könnte:

#### A vorhandene RW-Kanalisation

Eine Nutzung des auf der Südseite der Fahrbahn der Rotgartenstraße liegenden RW-Kanals ist nicht möglich, dieser liegt extrem flach (nur ca. 0,7-0,9 m unter der Fahrbahn).

#### B Bau einer neuen RW Kanalisation

Die Verlegung eines neuen RW-Kanals am Nordrand der Fahrbahn kann aufgrund der vorhandenen Leitungen und Schächte nicht empfohlen werden.

#### C Einleitung in den westlichen Entwässerungsgraben

Eine Einleitung in den bestehenden westlich verlaufenden Entwässerungsgraben ist aufgrund der Sohlhöhen nur begrenzt möglich und wird für Teilflächen berücksichtigt.

#### D Bau eines offenen Grabens auf der Nordseite des Gebietes

Die Anlage eines Entwässerungsgrabens führt zu keiner Lösung hinsichtlich der Entwässerung der Verkehrsflächen und für Teile der KiTa. Der Graben müsste höhengleich an den vorhandenen Graben angeschlossen werden. Dies scheitert an der Höhenlage und an der zu befürchtenden Dränwirkung auf die nördlich angrenzenden Flächen des LSG.

#### E Versickerung

Eine Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken ist laut Baugrundgutachten nicht möglich. Die Durchlässigkeitswerte der Böden sind zu gering, ebenso der GW-Flurabstand. Die Gesamtmengen können, insbesondere bei Starkregen-Ereignissen, nicht gänzlich versickert werden. Auch wenn das Baugrundgutachten eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der schlechten Leitfähigkeit des Untergrundes nicht empfiehlt, wird von einer - wenn auch nicht optimalen - so doch begrenzten Versickerung ausgegangen. Im Einzelfall kann auch ein Bodenaustausch unter den Rigolen vorgenommen werden.

### Lösungen

Hinsichtlich der Entsorgung des Niederschlagswassers kommt nur eine Kombination der Nutzung der verschiedenen vorhandenen und neu einzurichtenden Systeme in Frage.

## 1. Geplante Kindertagesstätte

Das gesamte auf dem Gelände der KITA anfallende Regenwasser, sowohl von der Dachfläche wie auch den Außenanlagen soll über einen neu herzustellenden Graben entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs in Richtung der Kinzig abgeleitet werden. Hierzu gehören auch die Stellplätze vor dem Gebäude.

---

<sup>4</sup> Bearbeitung mit freundlicher Unterstützung der Lotz Ag Ingenieure, 63607 Wächtersbach

Stand 27. November 2024

---

Nördlich des Geltungsbereichs kann der neue Graben dann an den vorhandenen angeschlossen werden.

(Zum jetzigen Zeitpunkt scheint eine technische Lösung für die Querung des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung der **terraneis bw** greifbar (Betonplatte zum Schutz, Flüssigboden).

Eine Reduzierung des Abflusses durch bekannte bauliche Maßnahmen wie Öko-Pflaster etc. werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

## 2. Verkehrsflächen

a) Westlicher Teil der Fahrbahn der Rotgartenstraße ab dem offenen Graben am westlichen Rand des Geltungsbereichs bis zur Gemeinbedarfsfläche:

Das Niederschlagswasser dieser Fläche von ca. 67,5m x 5,0m kann in den westlichen Graben eingeleitet werden.

Zum heutigen Zeitpunkt erfolgt die Entwässerung bereits in diesen Graben bzw. über Bordsteine mit Lücken, durch die das Wasser auf Privatgrund fließt.

Bei einer Bebauung wären die Lücken zu schließen, damit das Wasser komplett in den Graben fließen kann.

b) Östlicher Teil der Fahrbahn der Rotgartenstraße Höhe Gemeinbedarfsfläche , inkl. der Verbreiterung der Fahrbahn auf eine Breite von 6,5m (ca. 580 m<sup>2</sup>)

Auch hier ist eine Einleitung in den vorhandenen Sammler des AV Bracht vorzusehen.

Zurzeit erfolgt eine Ableitung des Regenwassers von der Fahrbahn über einen Tiefpunkt in der Fahrbahn in den bestehenden offenen Graben sowie über geschlitzte Bordsteine auf das Gelände der geplanten KITA. Der vorhandene Graben muss bei Errichtung der KITA umgelegt werden, damit passt der Tiefpunkt nicht mehr zur Lage des Grabens, die Schlitzte in den Bordsteinen müssen geschlossen werden.

Die Aufrechterhaltung des Entwässerungspunkts an der Einleitung von der Fahrbahn in den vorhandenen Graben könnte zwar mit einem Straßeneinlauf und Anschlussleitung in den geplanten Graben gewährleistet werden, würde jedoch bedeuten, Regenwasser von der Fahrbahn auf das Gelände der KITA zu leiten und würde die Gestaltung der Außenanlagen stark einschränken.

c) Die restliche Verkehrsfläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie darüber hinaus kann in den neu herzustellenden Graben östlich der geplanten KiTa entwässern. Der Graben kann in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Graben einbinden.

## 3. Private Baugrundstücke

Entwässerung in den Sammler des AV Bracht unter der Maxime, den Regenwasserabfluss so stark wie möglich zu begrenzen. Es werden der Einbau von Zisternen-Rigolen-Kombinationen festgesetzt. Alle versiegelten Nebenanlagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

## Einleitmengen

In den vorhandenen Verbandssammler würden somit folgende Mengen eingeleitet werden (analog zur hydraulischen Netzberechnung für die Kernstadt Wächtersbach):

- Verkehrsflächen ca.  $800 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 92 \text{ l/(s*ha)} = 7 \text{ l/s}$
- Mischgebiet ca.  $75\text{m} \times 15\text{m} = 1.125\text{m}^2 \times 0,5 \times 92 \text{ l/(s*ha)} = 6 \text{ l/s}$

Summe 13 l/s

## 5 ÖKOLOGISCHE AUSGESTALTUNG

### 5.1 Empfehlungen

#### 5.1.1 Solarenergie

Die Ausrichtung der Grundstücke bietet für eine Solarnutzung der Dächer gute Voraussetzungen (West-Ost verlaufende Erschließungsstraße).

#### 5.1.2 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer sollen aus Gründen des Klimaschutzes begrünt werden. Dies dient der Wärmedämmung ebenso wie der Förderung der Verdunstung und der Verminderung der sommerlichen Aufheizung.

#### 5.1.3 Erdwärme

Die Nutzung von Erdwärme via Erdkollektoren/Erdwärmepumpen wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein nachträglicher Einbau mit entsprechend höheren Kosten verbunden ist.

#### 5.1.4 Freiflächen

Die Festsetzungen enthalten Regelungen zur ökologisch orientierten Gartengestaltung (Mischgebiet). Arten mit ökologisch unerwünschten Eigenschaften bzw. solche ohne heimisches Potential werden ausgeschlossen; ebenso Steingärten.

Die Bepflanzung und sonstige Gestaltung der Freiflächen der Kindertagesstätte ist dem Architektenentwurf vorbehalten.

#### 5.1.5 Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden, um die Folgen durchschnittlicher Regenereignisse zu minimieren.

### 5.2 Festsetzungen Natur und Landschaft

Auf einer Teilfläche von ca. 1 ha des Plangebietes bleiben Biotopstrukturen erhalten oder werden durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aufgewertet.

#### 5.2.1 Grünland A

Die Flächen nördlich des Plangebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet und stehen auch für spätere bauliche Erweiterungen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Lage im Anschluss an die

Feuchtwiesen bei Aufenau (NSG) bietet sich für die Grünlande die Aufwertung über eine extensive Pflege an.

### 5.2.2 Gehölze B

Von der Planung sind ca. 1.900 m<sup>2</sup> Flächen mit Gehölzbewuchs betroffen. Aus Gründen des Vogelschutzes sollen daher Flächen, auf denen eine rationelle Grünlandwirtschaft nicht betrieben werden kann, bepflanzt bzw. einer Gebüschsukzession zugeführt werden.

### 5.2.3 Eingriffskompensation

Das im Umweltbericht berechnete Bilanzdefizit ist via Ökopunkte gem. Kompensationsverordnung Hessen 2018 auszugleichen.

## 6 UMWELTASPEKTE

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als eigenständige Unterlage der Begründung beigefügt.

### 6.1 Nachsorgender Bodenschutz

Die Baufläche der Kindertagesstätte Fläche wurde auf mögliche Kontaminationen untersucht. Auffällig war dabei ausschließlich der sogenannte TOC Wert (gesamte ermittelte Organische Substanz).

„Es ergab sich ein Mittelwert für den TOC-Gehalt von 1,48 Ma-%. Demnach würde sich die Einstufung der Auffüllung in die Klasse Z1.1/Z.2 nach dem Merkblatt für Bauabfälle In Hessen rechtfertigen lassen, da außer dem TOC-Gehalt keine erhöhten Messwerte vorlagen.“<sup>5)</sup>

Gerade in (ehemaligen) Auen, entlang von Fließgewässern und in sonstigen Feuchtgebieten können auch Unterboden und Untergrund Gesamtgehalte an organischem Kohlenstoff (TOC) von mehr als einem Masseprozent aufweisen.

Humusreiche und organische Böden sind für die Verfüllung aufgrund von Schrumpfungsprozessen nicht geeignet. Die Klassifizierung bzgl. einer Deponierung wird also nicht aufgrund von Schadstoffen sondern aufgrund der baulichen Eignung vorgenommen.

Die Fläche war zu keiner Zeit gewerblich genutzt.

Die Auswertung von Luftbildern 1952 bis 1967 ergab in dem Bereich keine Hinweise auf ältere Siedlungstätigkeiten.

Eine Einstufung als Altlastenstandort kann somit plausibel ausgeschlossen werden.

Damit hat die Stadt Wächtersbach ihre Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials im Sinne des Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung erfüllt.

---

<sup>5</sup> Institut für Angewandte Geologie und Umweltanalytik J. Brehm GmbH, 2022

Stand 27. November 2024

## 7 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Vollzug der Planung entstehen folgende Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

<b>Schutzgut/Gegenstand</b>	<b>Bewertung</b>
Landschaftsbild und Erholungseignung	geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Gebäude am Ortsrand keine Auswirkungen auf die Erholungseignung
Wasser	geringe Auswirkungen durch zusätzliche Belastung der Vorflut
Boden	erhebliche Auswirkungen durch Zerstörung, Umlagerung und Versiegelung von etwa 0,5 ha Böden geringer und mittlerer Wertigkeit (Böden tlw. vorbelastet)
Klima / Luft	geringe lokale Auswirkungen durch Emissionen geringe Auswirkungen auf Kaltluftentstehung keine Auswirkungen auf Kaltlufttransport
Klima	geringe lokale Auswirkungen durch sommerliche Aufheizung über versiegelten Flächen
Arten und Biotope	Verlust von ca. 6.000 m <sup>2</sup> mittelwertiger Grünland- und Gehölzstrukturen für Tiere und Pflanzen geringe Auswirkungen auf bedrohte Arten Verbesserung des Ist-Zustandes durch qualifizierte Entwicklungsmaßnahmen
Schutzgebiete	keine Auswirkungen
Mensch - Lärm	geringe Auswirkungen durch geringe örtliche Zunahme der Verkehrsbelastung
Mensch - Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	keine Auswirkungen
Mensch allgemein	erhebliche Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der Lebensqualität für Kinder durch Schaffung von bis zu 120 Betreuungsplätzen
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen
Siedlungsstruktur	Verlagerung einer Sozialeinrichtung Erweiterung des Ortsrandes um ca. 30 bis 50 m Ausnutzung einer bisher einseitigen Erschließung

Aufgestellt  
Linden, im November 2024

Dipl. Ing. Norbert Bischoff