

## **NIEDERSCHRIFT**

Nummer der Niederschrift: **8 / 2020**

Körperschaft:	<b>Stadt Hungen</b>		
Gremium:	<b>Stadtverordnetenversammlung</b>		
Sitzung am:	<b>Dienstag, 13.12.2022</b>		
Sitzungsort:	<b>Schäferstadt-Halle Hungen; Stadthalle</b>		
Sitzungsbeginn:	19:31 Uhr	Sitzungsende:	22:09 Uhr

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

### **Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:           gez. Büttel

Schriftführerin:       gez. Eckhardt

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	<b>Stadt Hungen</b>
Gremium:	<b>Stadtverordnetenversammlung</b>
Sitzung am:	<b>13.12.2022</b>
Sitzungsort:	<b>Schäferstadt-Halle Hungen; Stadthalle</b>

<b>Sitzungsteilnehmer</b>	<b>Funktion</b>	<b>Anwesend von</b>	<b>bis</b>
Karl-Ludwig Büttel	Stadtverordnetenvorsteher		
Frank Bernshausen	Stadtverordneter		
Tanja Diederich	Stadtverordnete		bis 21:43 Uhr
Christoph Fellner von Feldegg	Stadtverordneter		
Bodo Fritz	Stadtverordneter		
Carmen Fröhlich-Jockel	Stadtverordnete		
Holger Frutig	Stadtverordneter		
Hartmut Gall	Stadtverordneter		
Uwe Geyer	Stadtverordneter	ab 19:43 Uhr	
Jens Große	Stadtverordneter		
Nick Gruber	Stadtverordneter		
Isolde Kammer	Stadtverordnete		
Alexander Kargoscha	Stadtverordneter		
Elke Kleinert	Stadtverordnete		
Birgit Kraft	Stadtverordnete		
Fabian Kraft	Stadtverordneter		
Anna Maria Krüger	Stadtverordnete		
Werner Leipold	Stadtverordneter		
Wolfgang Macht	Stadtverordneter		
Michael Metzger	Stadtverordneter		
Achim Müller	Stadtverordneter		
Manfred Müller	Stadtverordneter		
Dirk Müssig	Stadtverordneter		
Jörg Ritter	Stadtverordneter		
Markus Sadler	Stadtverordneter		
Ingo Schmalz	Stadtverordneter	ab 19:35 Uhr	
Anja Schwab	Stadtverordnete		
Maria Seibert	Stadtverordnete		

Maraike Weber	Stadtverordnete	
Wendelin Weil	Stadtverordneter	
Marc Wengorsch	Stadtverordneter	
Hans-Jürgen Wiesler	Stadtverordneter	bis 21:52 Uhr

--

<b>Nicht anwesende</b>	<b>Bemerkungen</b>
Jürgen Flieth	
Norbert Marsfelde	
Manfred Paul	
Gudrun Rahn	
Thilo Schwandner	

<b>Weitere Teilnehmer</b>
Bürgermeister Rainer Wengorsch
Stadtrat Wolfgang Becker
Stadtrat Werner Klös
Stadträtin Andrea Krüger
Stadtrat Alexander Velten
Stadtrat Hans-Jürgen Weber
Stadtrat Volker Scherer
Stadtrat Lothar Zinsheimer
Vorsitzender des Energiebeirates Thomas Ulrich
Schriftführerin Madeline Eckhardt

## VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	<b>Stadt Hungen</b>
Gremium:	<b>Stadtverordnetenversammlung</b>
Sitzung am:	<b>13.12.2022</b>
Sitzungsort:	<b>Schäferstadt-Halle Hungen; Stadthalle</b>

### Tagesordnung:

1. Bericht des Energiebeirates  
(Vorlagen-Nr.: 2022/257)
2. Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2023;  
Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026  
(Vorlagen-Nr.: 2022/252)
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", OT Rodheim  
Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung  
(Vorlagen-Nr.: 2022/253)
4. Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ mit Teilflächen des  
Stadtwald Hungen  
(Vorlagen-Nr.: 2022/265)
5. Evangelischer Kindergarten Langd  
hier: Neuwahl von Mitgliedern für den Kindergartenausschuss  
(Vorlagen-Nr.: 2022/226)
6. Wahl des Vertreters/der Vertreterin und eines Stellvertreters/einer Stellvertreterin für  
die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark  
Oberhessen“  
(Vorlagen-Nr.: 2022/241)
7. Wahl der Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter des Vorsitzenden der  
Stadtverordnetenversammlung  
hier: Nachbesetzung der fünften Stellvertretung  
(Vorlagen-Nr.: 2022/258)
8. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD, Pro Hungen und Bündnis 90/Die Grünen  
zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Hungen-Süd sowie zur  
Erteilung eines Vermarktungskonzeptes und Ausschreibung des Projektes für eine  
externe Erschließung zur weiteren Beratung  
(Vorlagen-Nr.: MI-12/2022)
9. Antrag der SPD-Fraktion auf Förderung der HSG Hungen/Lich  
(Vorlagen-Nr.: MI-13/2022)
10. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung der Errichtung einer  
Solaranlage auf dem Lärmschutzwall an der B457  
(Vorlagen-Nr.: MI-15/2022)
11. Mitteilungen und Anfragen
- 11.1. Fördermittelbescheid SWIM

- 11.2. Übergangsfristen Gute-Kita-Gesetz
- 11.3. Zuwendung WI-Bank
- 11.4. Kompensationszahlung des HMdF
- 11.5. KfW-Förderung Volkshalle Utphe
- 11.6. Kompass-Befragung
- 11.7. Abstellen von Wasser in Villingen
- 11.8. Aufklärung des möglichen Datenschutzvorfalls
- 11.9. Richtlinien Hungener Anzeiger

## Sitzungsverlauf

Vor Eröffnung der Sitzung findet die Übergabe der Unterschriftenliste zur laufenden Petition „Schützt den Inheidener See – Verkleinerung Gewerbepark Hungen-Süd auf 12 Hektar“ der Interessengemeinschaft Inheidener See an Stv.-Vorsteher Büttel statt.

Stadtverordnetenvorsteher Karl-Ludwig Büttel eröffnet die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung und begrüßt die Anwesenden. Er erkundigt sich nach Fragen im Rahmen der Bürgerfragestunde. Es werden keine Fragen gestellt. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt ist; weiterhin stellt er die Beschlussfähigkeit fest.

Stv.-Vorsteher Büttel gratuliert den Stven B. Kraft, Metzger, Gall, Gruber, Macht und Sadler anlässlich ihrer Geburtstage seit der letzten Sitzung. Weiterhin führt er Anna Maria Krüger in ihr Amt ein, die für Britta Eichelmann nachgerückt ist.

Stv. Fellner von Feldegg zieht den Antrag der SPD-Fraktion auf Unterstützung der Tafel Hungen (Vorlagen-Nr. MI-14/2022) zurück.

Weitere Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben, so dass die vorstehende Tagesordnung als angenommen gilt.

Stv. F. Kraft führt bezüglich seines Antrages auf Verdienstausfall persönliche Erläuterungen nach § 25 der Geschäftsordnung aus.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 1</b> <b>Bericht des Energiebeirates</b> (Vorlagen-Nr.: 2022/257)	

Der Vorsitzende des Energiebeirates Ulrich stellt die Aufgaben des Gremiums sowie die gewünschte Unterstützung vor.

Der Bericht des Energiebeirates wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 2</b> <b>Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2023;</b> <b>Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026</b> (Vorlagen-Nr.: 2022/252)	

Bürgermeister Wengorsch erläutert die Vorlage und gibt die Empfehlung des Magistrates aus der Sitzung vom 25.10.2022 bekannt.

Stv. Metzger gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung des Kultur- und Sozialausschusses am 05.12.2022 bekannt.

Stv. Kargoscha gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung Umwelt- und Klimaschutzsausschusses vom 05.12.2022 bekannt.

Stv. Gall gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss am 06.12.2022 bekannt.

Stv. F. Kraft gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.12.2022 bekannt.

Die Fraktionsvorsitzenden Frutig, Fellner von Feldegg, F. Kraft, Macht sowie der stellvertretende Fraktionsvorsitzende Große halten jeweils eine Rede zur Beschlussfassung des Haushaltes für das Jahr 2023.

**Beschluss:**

**Beschlussvorschlag für Stadtverordnetenversammlung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. das Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026 sowie
2. die Haushaltssatzung mit Anlagen der Stadt Hungen für das Haushaltsjahr 2023

und der Wirtschaftsplan 2020 der Stadtwerke Hungen wird festgestellt.

Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung die von den Ausschüssen erarbeitete Änderungsliste zur Haushaltssatzung 2023 sowie zum Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>32</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>32</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 3</b>	
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", OT Rodheim</b>	
<b>Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung</b>	
(Vorlagen-Nr.: 2022/253)	

Bürgermeister Wengorsch erläutert die Vorlage und gibt die Empfehlung des Magistrates aus der Sitzung vom 22.11.2022 bekannt.

Stv. Gall gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.12.2022 bekannt.

Stv. Kraft gibt die Ergebnisse der Beratungen aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.12.2022 bekannt.

Stv. Kargoscha ist zur Abstimmung nicht anwesend.

**Beschluss:**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ vom 14.11.2022 (Anlage 1 und 2 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 3 zur Vorlage) für die Dauer einem Monat öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Rodheim an der Horloff. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144 und 147/1 in Flur 1 in der Gemarkung

Rodheim a. d. Horloff mit einer Fläche von ca. 790 m<sup>2</sup>. Der Planbereich besteht aus den unbebauten innerörtlichen Grundstücken Oberndorfer Straße Nr. 33. Er wird im Norden durch die Oberndorfer Straße, im Westen und Osten durch die angrenzende Bebauung sowie im Süden durch die Parzelle des Rodheimer Bachs begrenzt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass:

- der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
- zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
- im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wurde,
- im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet wird,
- die Kostenübernahme für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hungen und dem Vorhabenträger geregelt wird.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>31</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>31</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 4</b>	
<b>Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ mit Teilflächen des Stadtwald Hungen</b>	
(Vorlagen-Nr.: 2022/265)	

Bürgermeister Wengorsch erläutert die Vorlage und gibt die Empfehlung aus der Sitzung des Magistrates vom 13.12.2022 bekannt. Er teilt mit, dass der Vertrag in der aktuell vorliegenden Form so nicht beschlossen werden kann und die Beschlussfassung bereits vom Magistrat zurückgestellt wurde. Ausschlaggebend dafür sind offene Fragen zum Tourismus, dem Jagdrecht in der Vereinbarkeit zum Jagdgenossenschaftsrecht, die Verwendung bestehender Ökopunkte und der Verkehrssicherung von Wegen. Die Vorlage wird nach § 9 HGO sowie der Stellungnahme des HSGB in der nächsten Sitzungsrunde regulär eingebracht und beraten, da dies aufgrund der Wichtigkeit der Angelegenheit erforderlich ist.

Auf Nachfrage, ob die Fördergelder auch noch bei einem späteren Vertragsabschluss Anfang Februar 2023 sicher zur Verfügung stehen würden, teilt Bürgermeister Wengorsch mit, dass die Gelder auch noch über den Februar 2023 hinaus zur Verfügung stünden. Dies sei dem vorliegenden Fördermittelbescheid zu entnehmen.

Weiterhin wird darum gebeten, den Stadtverordneten die Stellungnahme des HSGB zur Verfügung zu stellen. Bürgermeister Wengorsch sagt eine Rücksprache mit dem HSGB zu, ob eine Weitergabe möglich sei.

Der Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 5</b> <b>Evangelischer Kindergarten Langd</b> <b>hier: Neuwahl von Mitgliedern für den Kindergartenausschuss</b> (Vorlagen-Nr.: 2022/226)	

Stv.-Vorsteher Büttel erläutert die Vorlage und bittet um Vorschläge aus der Versammlung. Stv. Macht schlägt Anna Krüger vor. Weitere Vorschläge gibt es nicht. Über den Vorschlag wird per Akklamation abgestimmt.

**Beschluss:**

Als Mitglied für den Kindergartenausschuss Langd wird Frau Anna Krüger gewählt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>32</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>32</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 6</b> <b>Wahl des Vertreters/der Vertreterin und eines Stellvertreters/einer Stellvertreterin für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“</b> (Vorlagen-Nr.: 2022/241)	

Stv.-Vorsteher Büttel erläutert die Vorlage und bittet um Vorschläge aus der Versammlung. Stv. F. Kraft trägt den gemeinsamen Wahlvorschlag aller Fraktionen vor. Demnach soll Herr Frank Bernshausen als Vertreter und Herr Christoph Fellner von Feldegg als Stellvertreter gewählt werden. Darüber wird per Akklamation abgestimmt.

**Beschluss:**

1. Zum Vertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ wird Frank Bernshausen gewählt.
2. Zum Stellvertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ wird Christoph Fellner von Feldegg gewählt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>32</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>32</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 7</b> <b>Wahl der Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung</b> <b>hier: Nachbesetzung der fünften Stellvertretung</b> (Vorlagen-Nr.: 2022/258)	

Stv.-Vorsteher Büttel erläutert die Vorlage und bittet um Vorschläge aus der Versammlung. Stv. Macht schlägt Alexander Kargoscha vor. Weitere Vorschläge ergeben sich nicht. Über diesen Vorschlag wird per Akklamation abgestimmt.

**Beschluss:**

Als fünfter Stellvertreter des Stadtverordnetenvorstehers wird Herr Alexander Kargoscha gewählt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>32</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>32</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 8</b>	
<b>Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD, Pro Hungen und Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Hungen-Süd sowie zur Erteilung eines Vermarktungskonzeptes und Ausschreibung des Projektes für eine externe Erschließung zur weiteren Beratung</b>	
(Vorlagen-Nr.: MI-12/2022)	

Stv. F. Kraft erläutert den Antrag und trägt dazu noch einen schriftlichen Änderungsantrag vor. Über diesen Änderungsantrag mit dem nachfolgendem Wortlaut wird abgestimmt.

**Beschluss:**

Der Magistrat wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen, die Planungen zum Gewerbepark Hungen-Süd (B-Plan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Kriterien anzupassen:

- Anpassung des Flächenumgriffs des Bebauungsplanes maximal auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereichen (ca. 12 ha)
- Reduzierung der Erschließungskosten. Prüfung der maximal erschließbaren Fläche über ein einziges Regenrückhaltebecken mit Entwässerung nach Trais-Horloff
- Prüfung der Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit einem professionellen Erschließer
- Ermittlung eines ersten Vermarktungsabschnittes anliegend an die bestehende Hahn-Straße, welcher ohne große Erstinvestitionen unmittelbar erschlossen und vermarktet werden kann, bevor zwangsläufig mit der Erschließung des zweiten Abschnittes begonnen wird
- Erstellung eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes unter der Prämisse der Ansiedlung heimischer Betriebe und innovativer Zukunftstechnologien mit einer relevanten Anzahl an Arbeitsplätzen unter Ausschluss von Betrieben der Parte Großlogistik und Großhandel bei einem jeweiligen Flächenbedarf größer 2 ha. Die zugrunde liegenden Leitziele sollen gemeinsam mit relevanten Bevölkerungsgruppen im Rahmen eines Workshops in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises Gießen erarbeitet werden.
- Erstellung eines tragfähigen Konzeptes von Festsetzungen zur nachhaltigen Energieerzeugung, nachhaltigen Ressourceneinsatzes sowie einer landschaftsgerechten Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes oder in Form rechtsverbindlicher Vereinbarungen mit den ansiedelnden Betrieben;

- Verbindliche Berichterstattung seitens der Verwaltung über die Weiterentwicklung der Planung des Gewerbegebietes Hungen-Süd gegenüber den Gremien der Stadtverordnetenversammlung in jeder Sitzungsrunde. Gleiches gilt für Sachstandsberichte zur Art und Umfang der Nachfragen nach Flächen im Gebiet.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>31</b>	Nein-Stimmen:	<b>11</b>
Ja-Stimmen:	<b>19</b>	Stimmenthaltungen:	<b>1</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 9</b>	
<b>Antrag der SPD-Fraktion auf Förderung der HSG Hungen/Lich</b>	
(Vorlagen-Nr.: MI-13/2022)	

Stv. Fellner von Feldegg erläutert den Antrag. Nach den Ausführungen des Bürgermeisters wird der Antrag vom Antragsteller zurückgezogen.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 10</b>	
<b>Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung der Errichtung einer Solaranlage auf dem Lärmschutzwall an der B457</b>	
(Vorlagen-Nr.: MI-15/2022)	

Stv. Macht erläutert den Antrag.

**Beschluss:**

1. Der Magistrat/die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Fläche des Lärmschutzwalles an der B457 zwischen dem Kreisel und der Ausfahrt Hungen West mit Photovoltaik bebaut werden kann.

2. Die Ergebnisse sind zeitnah in den entsprechenden Ausschüssen zu beraten und in der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>30</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>30</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung	Datum: 13.12.2022
<b>TOP 11</b>	
<b>Mitteilungen und Anfragen</b>	

**Beschluss**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	_____	_____
-----------------------------	-------	-------

Anwesende Gremiumsmitglieder:	0	Nein-Stimmen:	0
Ja-Stimmen:	0	Stimmenthaltungen:	0

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.1**  
**Fördermittelbescheid SWIM**

Bürgermeister Wengorsch teilt mit, dass der Stadt Hungen aus dem Schwimmbad-Investitions- und Modernisierungsprogramm (SWIM) 448.000 € bei einem Gesamtinvest von etwa 1,8 Mio. bewilligt wurden.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.2**  
**Übergangsfristen Gute-Kita-Gesetz**

Bürgermeister Wengorsch berichtet von der Verlängerung der Übergangsfrist für die Umsetzung der Mindeststandards nach dem HKJGB. Somit kann die Gute-Kita-Pauschale bis 31.07.2023 beantragt werden, wenn erklärt wird, dass die Bemühungen zum Personalauf- und –ausbau fortgesetzt werden.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.3**  
**Zuwendung WI-Bank**

Bürgermeister Wengorsch informiert über den Zuwendungsbescheid der WI-Bank für das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Daraus werden der Stadt Hungen für das Stadtumbauprogramm 200.000 € bewilligt.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.4**  
**Kompensationszahlung des HMdF**

Bürgermeister Wengorsch berichtet über die Kompensationszahlung des Bundes zum Ausgleich von Steuermindereinnahmen durch die Auszahlung des Kinderbonus. Daraus erhält die Stadt Hungen 57.565,20 €.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.5**  
**KfW-Förderung Volkshalle Utphe**

Bürgermeister Wengorsch teilt mit, dass die KfW einen Zuschuss i. H. v. 447.700 € für die energetische Sanierung der Volkshalle Utphe gewährt.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung Datum: 13.12.2022

**TOP 11.6**  
**Kompass-Befragung**

Bürgermeister Wengorsch teilt auf die Anfrage von Stv. Kraft bezüglich der Kompass-Befragung aus der letzten Sitzung mit, dass in Hungen keine repräsentative Befragung durchgeführt wurde. Die repräsentative Befragung fand einmalig in Lollar statt, daher war dieser Fragebogen wesentlich umfangreicher, wurde allerdings auch nur an 3.000 Haushalte verteilt. Die Auswertung der Fragebögen läuft aktuell und kann erst nach der Vor-Ort-Befragung abgeschlossen werden. Diese ist für den 15.12.2022 angesetzt, ob der Termin einzuhalten ist, ist aufgrund personeller Probleme noch offen.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung

Datum: 13.12.2022

**TOP 11.7**  
**Abstellen von Wasser in Villingen**

Stv. F. Kraft erkundigt sich nach einer geplanten Wasserabstellung in Villingen. Am heutigen Tag sei ein Auto/Bus durch Villingen gefahren und habe dies über Lautsprecher bekannt gegeben. Nähere Informationen dazu habe er, auch auf der Homepage und auf Facebook, nicht finden können. Er fragt an, ob dies generell nicht veröffentlicht wird und ob diese Veröffentlichung künftig möglich sei. Bürgermeister Wengorsch teilt mit, dass dies generell schon veröffentlicht wird, er von dem konkreten Fall allerdings keine Kenntnis hat. Er sagt eine Prüfung zu.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung

Datum: 13.12.2022

**TOP 11.8**  
**Aufklärung des möglichen Datenschutzvorfalls**

Stv. Bernshausen bezieht sich auf die Stellungnahme von Stv. F. Kraft vor Eintritt in die Tagesordnung. Er bittet um Aufklärung des möglichen Datenschutzvorfalls und fordert Konsequenzen für die Verwaltung bzw. den Magistrat, denen diese sensiblen Daten vorlagen. Er berichtet von Ansprachen auf dem Allerheiligenmarkt unter Namensnennung. Bürgermeister Wengorsch widerspricht der Aussage, dass es sich dabei um einen Datenschutzverstoß aus dem Magistrat bzw. der Verwaltung handelt. Es gebe noch weitere Quellen für solche Daten. Er teilt mit, dass dieser Fall aktuell intern und auch mit dem Datenschutzbeauftragten aufgearbeitet werde. Es werden Maßnahmen getroffen, um eine Wiederholung dieses Sachverhaltes zu vermeiden. Auch der Magistrat wurde von ihm nochmal auf seine Verschwiegenheitspflicht hingewiesen.

Stadt Hungen, Stadtverordnetenversammlung

Datum: 13.12.2022

**TOP 11.9**  
**Richtlinien Hungener Anzeiger**

Stv. F. Kraft berichtet von einer Nachricht von Herrn Bathge bezüglich der Bitte um Einhaltung der Richtlinien des Hungener Anzeigers. Hierin heißt es u. a. „Veröffentlichungen von politischen Parteien und Wählergruppen sowie deren Untergruppierungen und auch solcher Vereinigungen, die um Stimmen werben, bleiben innerhalb des redaktionellen Teils unberücksichtigt, ebenso (partei)politische sowie Stellungnahmen zu allen politischen Tagesfragen und Kommentare. Ausnahmen sind hierbei lediglich kurze Veranstaltungsankündigungen.“ Er fragt in diesem Zusammenhang an, wie die Vorstellung des Bürgermeisterkandidaten einer bestimmten Wählergruppierung zu vereinbaren sei, die letzte Woche im Hungener Anzeiger abgedruckt war. Im Sinne der Gleichbehandlung seien dann alle Bürgermeisterkandidaten darin vorzustellen. Bürgermeister Wengorsch teilt mit, dass dies Sache der Verwaltung ist und er keine Kenntnis darüber hat. Er will die Verwaltung auffordern, dies nochmal klarzustellen.

Stv.-Vorsteher Büttel bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Jahr und wünscht allen Anwesenden ein frohes Weihnachtsfest.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/257

**Betreff:** Bericht des Energiebeirates

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>22.11.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Bericht des Energiebeirates			
<b>Anlage(n):</b>			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>22.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschluss:**

Der Bericht des Energiebeirates wird zur Kenntnis genommen.

**Sach- und Rechtslage:**

Am 01.12.2008 hat sich das Gremium „Energiebeirat“ gegründet und sich seitdem Themen der Energieversorgung und des Klimaschutzes gewidmet. Der Vorsitzende des Energiebeirates, Herr Thomas Ullrich, stellt die Arbeit der vergangenen Jahre sowie die Pläne für die Zukunft vor.



Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/252

**Betreff:** Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2023;  
Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>41 Haushalt und Veranlagung</b>	<b>Herr Baldauf</b>		<b>11.11.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für das Jahr 2023; Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026			
<b>Anlage(n):</b>			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>41 Haushalt und Veranlagung</b>	<b>Herr Baldauf</b>		<b>11.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Ausschuss für Kultur und Soziales</b>	<b>05.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Umwelt- und Klimaschutzausschuss</b>	<b>05.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>06.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschluss:****Beschlussvorschlag für die Ausschüsse**

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung

1. das Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026 sowie
2. die Haushaltssatzung mit Anlagen der Stadt Hungen für das Haushaltsjahr 2023

zu beschließen und den Wirtschaftsplan 2023 der Stadtwerke Hungen festzustellen.

Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung die von den Ausschüssen erarbeitete Änderungsliste zur Haushaltssatzung 2023 sowie zum Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026.

**Beschlussvorschlag für Stadtverordnetenversammlung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. das Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026 sowie
2. die Haushaltssatzung mit Anlagen der Stadt Hungen für das Haushaltsjahr 2023

und der Wirtschaftsplan 2020 der Stadtwerke Hungen wird festgestellt.

Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung die von den Ausschüssen erarbeitete Änderungsliste zur Haushaltssatzung 2023 sowie zum Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026.

**Sach- und Rechtslage:**

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 08. November 2022 wurde durch den Bürgermeister die Haushaltssatzung 2023 mit Anlagen eingebracht.

Diese ist mit dem Investitionsprogramm für die Jahre 2022 bis 2026 nach Beratungen in den Ausschüssen durch die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Im Bau- und Planungsausschuss sind die Produkte zu beraten, die mit der Ziffer drei beginnen.

Im Umwelt- und Klimaschutzsausschuss sind die Produkte zu beraten, die mit der Ziffer drei beginnen.

Im Ausschuss für Kultur und Soziales sind die Produkte zu beraten, die mit der Ziffer zwei beginnen.

Im Haupt- und Finanzausschuss ist die gesamte Haushaltssatzung mit allen Seiten des Haushaltsplanes zu beraten.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/253

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", OT Rodheim  
Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>14.11.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", OT Rodheim Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung			
<b>Anlage(n):</b> 1. Hungen Rodheim BP Oberndorfer Str_Entwurf 11.2022 2. BP Oberndorfer Str Hungen_Entwurf Textfest 11.2022 3. Hungen Rodheim BP Oberndorfer Str Text 11.2022			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>14.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Magistrat</b>	<b>21.11.2022</b>	<b>nichtöffentlich beschließend</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>06.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

### Beschluss:

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ vom 14.11.2022 (Anlage 1 und 2 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 3 zur Vorlage) für die Dauer einem Monat öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Rodheim an der Horloff. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144 und 147/1 in Flur 1 in der Gemarkung Rodheim a. d. Horloff mit einer Fläche von ca. 790 m<sup>2</sup>. Der Planbereich besteht aus den unbebauten innerörtlichen Grundstücken Oberndorfer Straße Nr. 33. Er wird im Norden durch die Oberndorfer Straße, im Westen und Osten durch die angrenzende Bebauung sowie im Süden durch die Parzelle des Rodheimer Bachs begrenzt.

- Es wird zur Kenntnis genommen, dass:
  - der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
  - im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wurde,
  - im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet wird,
  - die Kostenübernahme für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hungen und dem Vorhabenträger geregelt wird.

### Sach- und Rechtslage:

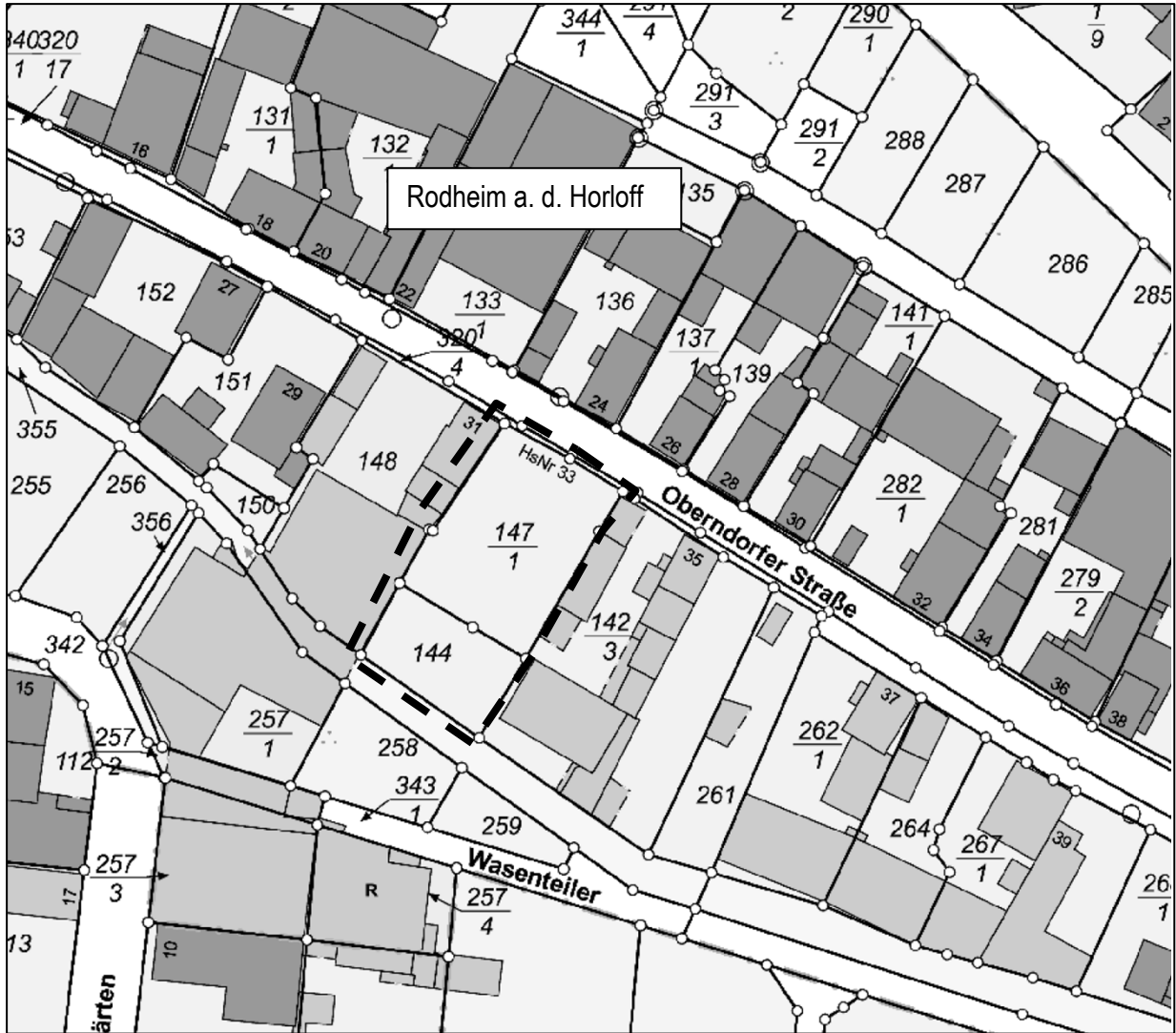
Die Stadt Hungen befürwortet die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortslagen und die maßvolle Nachverdichtung. Das Plangebiet stellt eine Baulücke im Zentrum von Rodheim a. d. Horloff dar und bietet sich für eine Bebauung zu Wohnzwecken an. Die Erschließung ist über die Oberndorfer Straße gegeben. Für die Integration in das bestehende Dorfgebiet und die bauplanungsrechtliche Sicherung ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans

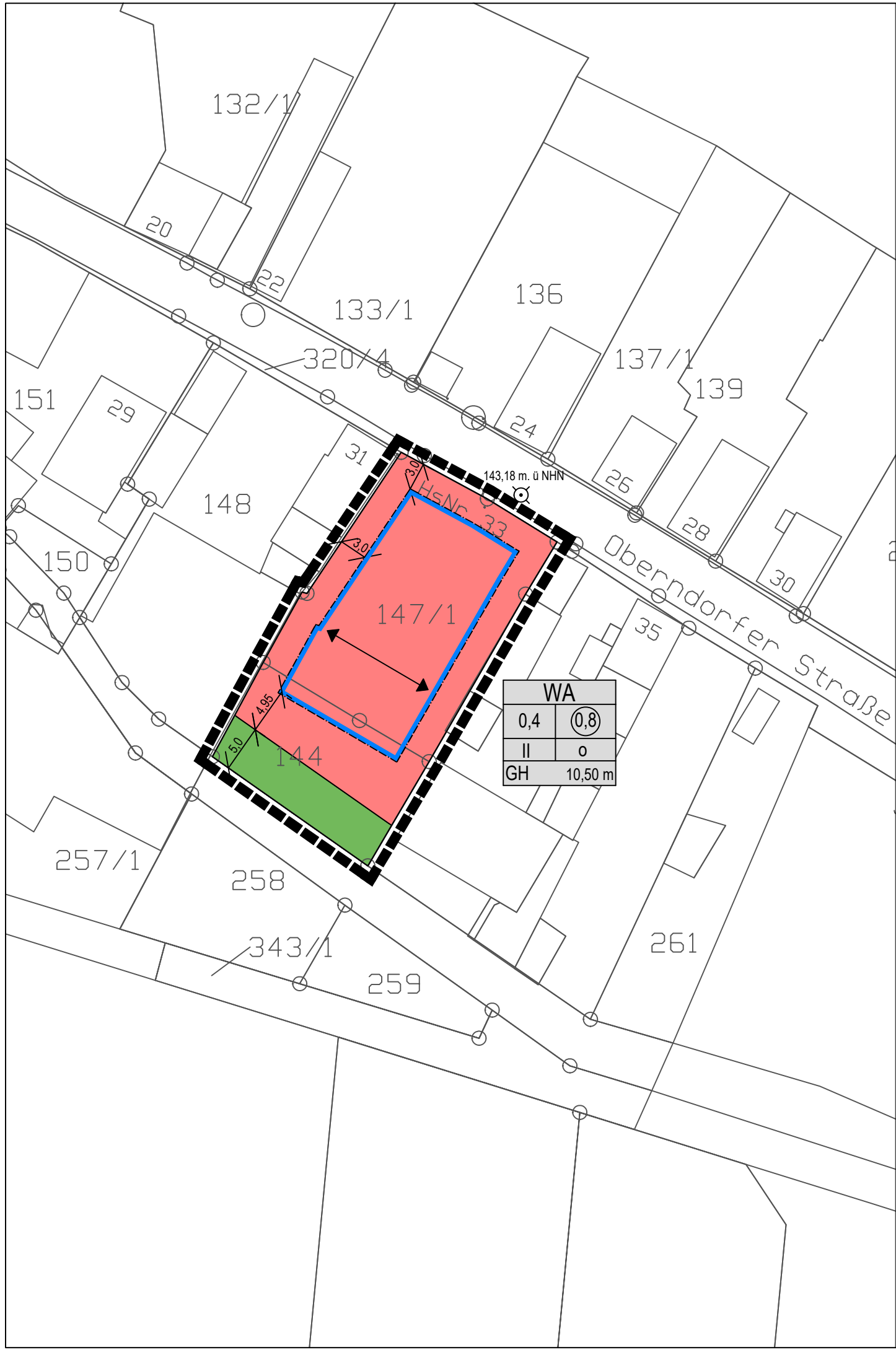
erforderlich. Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem eine Einzelhausbebauung ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan schafft mit den entsprechenden Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Nutzungen und ihre Erschließung. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der Nutzung durch Festsetzung zulässiger Nutzungen und baulicher Möglichkeiten anhand von Baugrenzen, maximaler Grundfläche und Gebäudehöhe. Durch Maßgaben zur Gebäudehöhe, -anordnung und –gestalt sowie zur Einfriedung wird sichergestellt, dass die Neubebauung sich in das Ortsbild bzw. die Situation der Dorfmitte von Rodheim einfügt. Außerdem wird mit den Festsetzungen eine Wohnbebauung gewährleistet, die den aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an Folgen des Klimawandels gerecht wird. Hierzu werden auf der Ebene des Bebauungsplans insbesondere die Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solarthermie, Photovoltaik) geschaffen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen regeln die Entwicklung nutzbarer Freiflächen, eine ausreichende Durchgrünung und die Berücksichtigung umweltfachlicher Standards auf dem Areal. Entlang des Rodheimer Baches wird zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers im innerörtlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB ausführlich behandelt. Landschaftsplanerische Maßnahmen werden als Hinweise oder Festsetzungen integriert. Die integrierte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Da im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt, werden diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem zwischen ihm und der Stadt Hungen zu schließenden Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Stadt Hungen entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.





### LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**(0,8)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**GH 10,5 m** Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise

**—** Baugrenze

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

**⊕** Höhenbezugspunkt für Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

**▭** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

**↔** Firsttrichtung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Oberndorfer Straße 33“  
Stadt Hungen, STT Rodheim a. d. Horloff**

Auftraggeber: Bauherrschaft Jörg Droese, Aufeldstraße 38, 63667 Nidda  
für den Magistrat der Stadt Hungen, Kaiserstraße 7, 35410 Hungen

**Bebauungsplan Entwurf**

bearbeitet:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Plan Nr.:	1/1
Grafik:	M.Sc. J. Puschner	Maßstab:	1 : 500
geprüft:	Dipl.-Ing. M. Schaefer	Datum:	14.11.2022

Index	Art der Änderung	Datum	Name

Plangrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster, Amt für Bodenmanagement Marburg

Dipl.-Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
35410 Friedberg  
Tel.: 06031-2011  
Fax 06031-7642  
email: info@naturprofil.de



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Oberndorfer Straße 33“  
Stadt Hungen, STT Rodheim a. d. Horloff**

**Textliche Festsetzungen**

***Entwurf***

**Auftraggeber:**  
**Bauherrschaft Jörg Droese**  
Aufeldstraße 38  
**63667 Nidda**

**Für den**  
**Magistrat der Stadt Hungen**  
Kaiserstraße 7  
**35410 Hungen**

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: November 2022

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungsarten allgemein zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Anlagen für soziale Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche bis maximal 0,6 überschritten werden.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Gebäudehöhe:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,50 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Bezugspunkt bis zur Attika bzw. Firstlinie.

Bezugspunkt:

Den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bildet die Gehwegoberkante an dem in der Planzeichnung angegebenen Punkt.

Dachaufbauten:

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie überschritten werden. Zusätzliche Dachaufbauten für technische Anlagen über der maximalen Gebäudehöhe sind bis zu einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise o gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchstens 50 m betragen darf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4. Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind als Grenzbebauung zulässig.

### **5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **6. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine Gebäude oder baulichen Anlagen zulässig, mit Ausnahme einer befestigten Zuwegung zur angrenzenden Gewässerparzelle sowie als Hecke bzw. offener oder hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m.

### **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)**

#### **7.1 Boden- und Wasserhaushalt:**

Anfallender Oberboden der Baugrundstücke ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung von gärtnerisch genutzten Flächen wieder zu verwenden.

#### **7.2 Artenschutz:**

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Übereckverglasungen sind zu vermeiden, ebenso wie stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

## **8. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz von erneuerbaren Energien zu treffen. Satteldächer sind mit dem First in West-Ost-Richtung anzuordnen. Mindestens 25% der Dachflächen sind mit Anlagen der Photovoltaik oder Solarthermie auszustatten

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Ziffer 2 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Mindestens 10% der nicht überbauten und befestigten Grundstücksfläche sind mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß Ziffer 1 der Artenverwendungsliste (s. Ziffer D) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Flach- oder flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) sind zu mindestens 50 % der Dachfläche dauerhaft und extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Solar- und Photovoltaikanlagen sicherzustellen.

Außenwände mit einem Öffnungsanteil unter 10% sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

## **B. Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Hessischer Bauordnung (HBO)**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 HBO)**

#### **1.1 Dachform**

Zulässig bei Hauptgebäuden sind Satteldächer (bis 45° Dachneigung). Für Nebengebäude und Garagen sind Flachdächer und Pultdächer (bis 15° Dachneigung) zulässig.

#### **1.2 Gauben und Zwerchgiebel**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gelten folgende Regelungen zu Gauben und Zwerchgiebeln:

Zulässig sind Satteldach und Schleppgauben.

Die Gesamtlänge von Gauben und Zwerchgiebeln darf maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen.

#### **1.3 Dacheindeckung und Dachbegrünung**

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel und Betondachpfannen einzudecken. Dacheindeckungen von deutlich unter-

geordneten Teilflächen des Daches (z. B. Gauben) sind auch in anderen Materialien (z. B. Schiefer, Blech) zulässig. Glasierte und hochglänzende Materialien werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

#### **1.4 Baukubatur und Fassadengestaltung**

Doppelhäuser sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und –farbe sowie hinsichtlich Fassadenmaterialien und –gestaltung einheitlich auszuführen.

#### **1.5 Außenwand und Fassadengestaltung**

Eternitplatten und Kunststoffverkleidungen sind für die Gestaltung der Außenfassade nicht zulässig.

#### **1.6 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind an die Dachneigung des Gebäudes anzupassen. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen bis zu einer Anlagenhöhe von höchstens 1,50 m – gemessen über der Dachhaut – zulässig.

#### **1.7 Abfall- und Wertstoffbehältnisse**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile zu integrieren oder mit Laubgehölzen zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

#### **1.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

#### **1.9 Geländeänderungen**

Kellergeschosse dürfen nicht durch großflächige Abgrabungen oder Abböschungen der natürlichen Geländeoberfläche freigelegt werden.

## **2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)**

### **2.1 Einfriedungen**

Entlang der Oberndorfer Straße ist eine Einfriedung als Mauer mit einer Höhe von mindestens 2,00 m bis maximal 3,00 m vorzusehen. Zulässig sind Natursteinmauerwerke, Gabionen und Sichtbeton-Mauern. Sichtbetonmauern sind mit Rankgehölzen zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandlänge ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Mauer darf für eine Zufahrt von maximal 5,00 m Breite unterbrochen werden. Als Materialien für eine Toranlage sind Holz und Metall zulässig.

An der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes zur privaten Grünfläche bzw. an der Geltungsbereichsgrenze zur Gewässerparzelle ist eine Einfriedung als Hecke sowie offener oder hinterpflanzter Metall- oder Holzzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **3. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 5 HBO)**

#### **3.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten und durch Nebenanlagen befestigten Grundstücksflächen sind – mit Ausnahme der erforderlichen Fußwege und Aufenthaltsplätze – zu 100% als Vegetationsfläche herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Holzhackschnitzel von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie

- auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung angebracht werden,
- nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird und
- sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

#### **1.4 Rationeller Umgang mit Wasser (§ 37 HWG)**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 48 m<sup>3</sup> betragen, die für eine Löschwassernutzung dauerhaft vorzuhalten sind. Der Überlauf von Zisternen ist bei geeigneten Standortverhältnissen zu versickern oder an die Kanalisation anzuschließen.

### **Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)**

#### **1. Regenwassersammelanlagen (§ 37 HWG)**

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Zisternen aufzufangen. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen. Der Überlauf von Zisternen und das von begrünten Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Rodheimer Bach als Vorfluter einzuleiten.

## C. Hinweise nach anderen Rechtsvorschriften

### 1. Hinweis des Denkmalschutzes:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Gießen unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG).

### 2. Hinweis des Bodenschutzes:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung IV Umwelt, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Auch wer Materialien in den Boden einbringt, hat dies gemäß § 4 Abs. 3 HAItBodSchG anzuzeigen, allerdings nur dann, wenn diese Maßnahme nicht ohnehin Gegenstand einer Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften ist und es sich um mehr als 600 Kubikmeter Material handelt.

Angezeigt werden muss weiterhin jede Sanierungsmaßnahme, wobei § 11 HAItBodSchG eine Ausnahme für Sanierungsfälle vorsieht, bei denen das Ziel schon mit einfachen Mitteln erreicht werden kann. Im Zweifelsfalle ist jede Sanierungsmaßnahme anzuzeigen. Die angezeigten Sanierungsmaßnahmen bedürfen sodann der behördlichen Zustimmung.

Die Funktionen des Bodens sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

### 3. Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser:

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Gem. § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es wird empfohlen, das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser in sogenannten intelligenten Zisternen aufzufangen, die gleichzeitig ein Rückhaltevolumen (50%) für Starkregenereignisse vorsehen. Das übrige Rückhaltevolumen sollte für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen.

### 4. Hinweis zum Trinkwasser- und Heilquellenschutz:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil des der Qualitativen Schutz-



zone IV des großflächigen Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Salzhausen“ (WGS-ID: 440-085). Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5. Hinweis zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen:

Zum Schutz von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Baumaßnahmen und Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Hinweis zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel:

Als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für Baustoffe und Konstruktion Kräfte wie z. B. Starkwind, Starkregen, hohe Temperaturen und –schwankungen, die auf die Bausubstanz wirken können, zu berücksichtigen. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit werden Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas zusätzlich zur festgesetzten Begrünung (z. B. durch bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen) empfohlen.

## D. ARTENLISTEN

### 1. Sträucher:

Mindestqualität: 60-100

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

### 2. Einzelbäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 14-16

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> i. S.
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zier-Apfel	<i>Malus spec.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> i. S.
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i> i. S.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>

sowie Obstbäume als Hochstamm StU 10-12

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**„Oberndorfer Straße 33“**  
**Stadt Hungen, STT Rodheim a. d. Horloff**

**BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB**

***Entwurf***

**Auftraggeber:**  
**Bauherrschaft Jörg Droese**  
Aufeldstraße 38  
**63667 Nidda**

**Für den**  
**Magistrat der Stadt Hungen**  
Kaiserstraße 7  
**35410 Hungen**

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: November 2022

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)  
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Planwerke: J. Puschner (M. Sc.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>2</b>
3.1	ABGRENZUNG .....	2
3.2	NUTZUNGSSTRUKTUR .....	3
<b>4</b>	<b>ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN .....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN .....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSAKTERNATIVEN .....</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN .....</b>	<b>6</b>
9.1	REGIONALPLAN MITTELHESSEN .....	6
9.2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG (FLÄCHENNUTZUNGSPLAN) .....	6
9.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLAN) .....	7
9.4	RECHTLICHE RESTRIKTIONEN .....	7
<b>10</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB) .....</b>	<b>8</b>
10.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
10.3	BAUWEISE .....	8
10.4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN .....	9
10.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN UND DEREN ZUFahrTEN .....	9
10.6	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	9
10.7	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	9
10.8	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	10
10.9	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>11</b>	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT .....</b>	<b>11</b>
13.1	GRUNDWASSERSCHUTZ .....	11
13.2	WASSERVERSORGUNG .....	11

13.3	ABWASSERENTSORGUNG.....	12
<b>14</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
<b>15</b>	<b>KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL .....</b>	<b>13</b>
<b>16</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>14</b>
<b>17</b>	<b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORD-NENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>14</b>
<b>18</b>	<b>KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTE- BAULICHEN MASS-NAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB).....</b>	<b>14</b>
<b>19</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAU-UNGSPLANES .....</b>	<b>15</b>
<b>20</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>15</b>
<b>21</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE .....</b>	<b>15</b>
21.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	16
21.1.1	<i>Naturräumliche Einheiten und Relief.....</i>	16
21.1.2	<i>Bodenhaushalt.....</i>	16
21.1.3	<i>Wasserhaushalt.....</i>	16
21.1.4	<i>Klima / Luft .....</i>	17
21.1.5	<i>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....</i>	18
21.1.6	<i>Erscheinungsbild .....</i>	21
21.1.7	<i>Mensch, menschliche Gesundheit und Kultur .....</i>	23
21.1.8	<i>Wechselwirkungen.....</i>	24
21.1.9	<i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete .....</i>	24
21.1.10	<i>Besonderer Artenschutz.....</i>	24
21.1.11	<i>Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....</i>	27
21.1.12	<i>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....</i>	27
21.1.13	<i>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffs- regelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB.....</i>	27
21.2	LANDSCHAFTSPLANERISCHE MAßNAHMEN .....	27
21.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	28

## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Rahmen der Daseinsvorsorge gehört die Schaffung von Wohnraum bzw. die planerische Unterstützung bei entsprechenden Vorhaben zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen der Stadt Hungen. Unter der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Ausschöpfung von Potenzialen innerhalb der Ortslagen und die maßvolle Nachverdichtung entsprechenden Vorrang. Das Plangebiet stellt eine Baulücke im Zentrum von Rodheim a. d. Horloff dar und bietet sich für eine Bebauung zu Wohnzwecken an. Die Erschließung ist über die Oberndorfer Straße gegeben. Für die Integration in das bestehende Dorfgebiet und die bauplanungsrechtliche Sicherung ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem eine Einzel- oder Doppelhausbebauung ermöglicht wird.

## 2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Bauherrschaft J. Droese plant die Errichtung einer Wohnbebauung als Einzelhaus mit zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten. Die Erschließung ist über die Oberndorfer Straße gegeben. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück als Garagen untergebracht. Durch Maßgaben zur Gebäudehöhe, -anordnung und -gestalt sowie zur Einfriedung wird sichergestellt, dass die Neubebauung sich in das Ortsbild bzw. die Situation der Dorfmitte von Rodheim einfügt.

Mit der geplanten zeitgemäßen und an das dörfliche Umfeld angepassten Wohnbebauung ist eine städtebauliche Aufwertung im Zentrum von Rodheim verbunden. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich an den aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an Folgen des Klimawandels. Hierzu werden auf der Ebene des Bebauungsplans insbesondere die Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solarthermie, Photovoltaik) geschaffen. Dementsprechend werden Festsetzungen zur Dachneigung und Ausrichtung der Dachflächen getroffen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen regeln die Entwicklung nutzbarer Freiflächen, eine ausreichende Durchgrünung und die Berücksichtigung umweltfachlicher Standards auf dem Areal.

Das vorgesehene Wohnbaugrundstück hat eine Größe von ca. 690 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundfläche des Hauptgebäude von maximal 250 m<sup>2</sup> werden die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete noch unterschritten.

## 3 GELTUNGSBEREICH

### 3.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Rodheim an der Horloff. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144 und 147/1 in Flur 1 in der Gemarkung Rodheim a. d. Horloff mit einer Fläche von ca. 790 m<sup>2</sup>. Der Planbereich besteht aus den unbebauten innerörtlichen Grundstücken Oberndorfer Straße Nr. 33. Er wird im Norden durch die Oberndorfer Straße, im Westen und Osten durch die angrenzende Bebauung sowie im Süden durch die Parzelle des Rodheimer Bachs begrenzt.

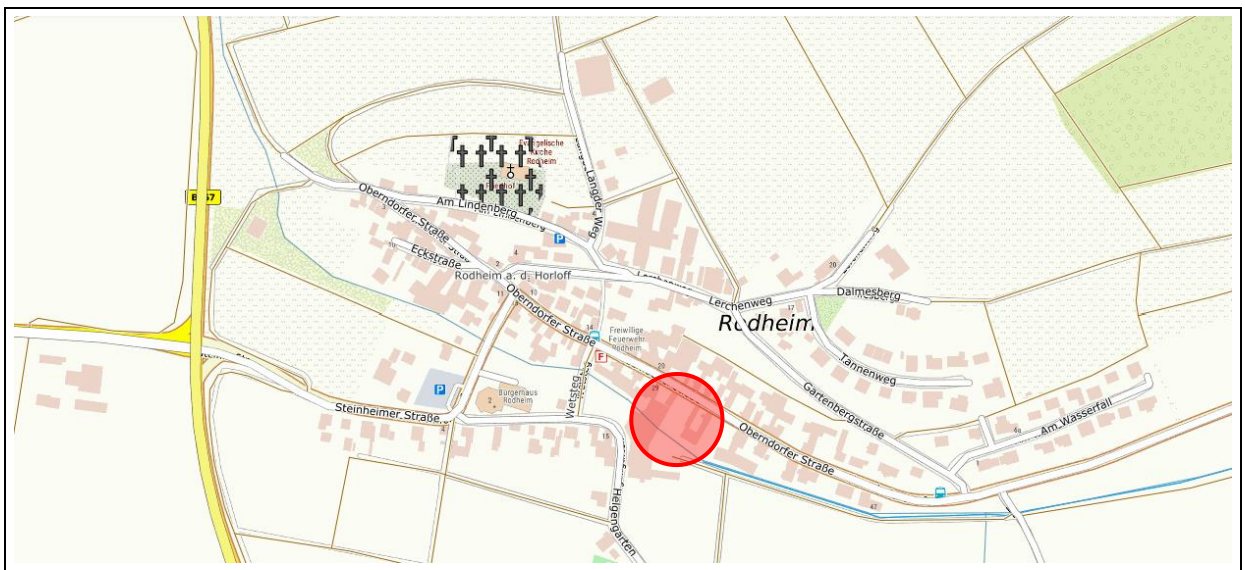


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (rot)

Quelle: Geoportal Hessen



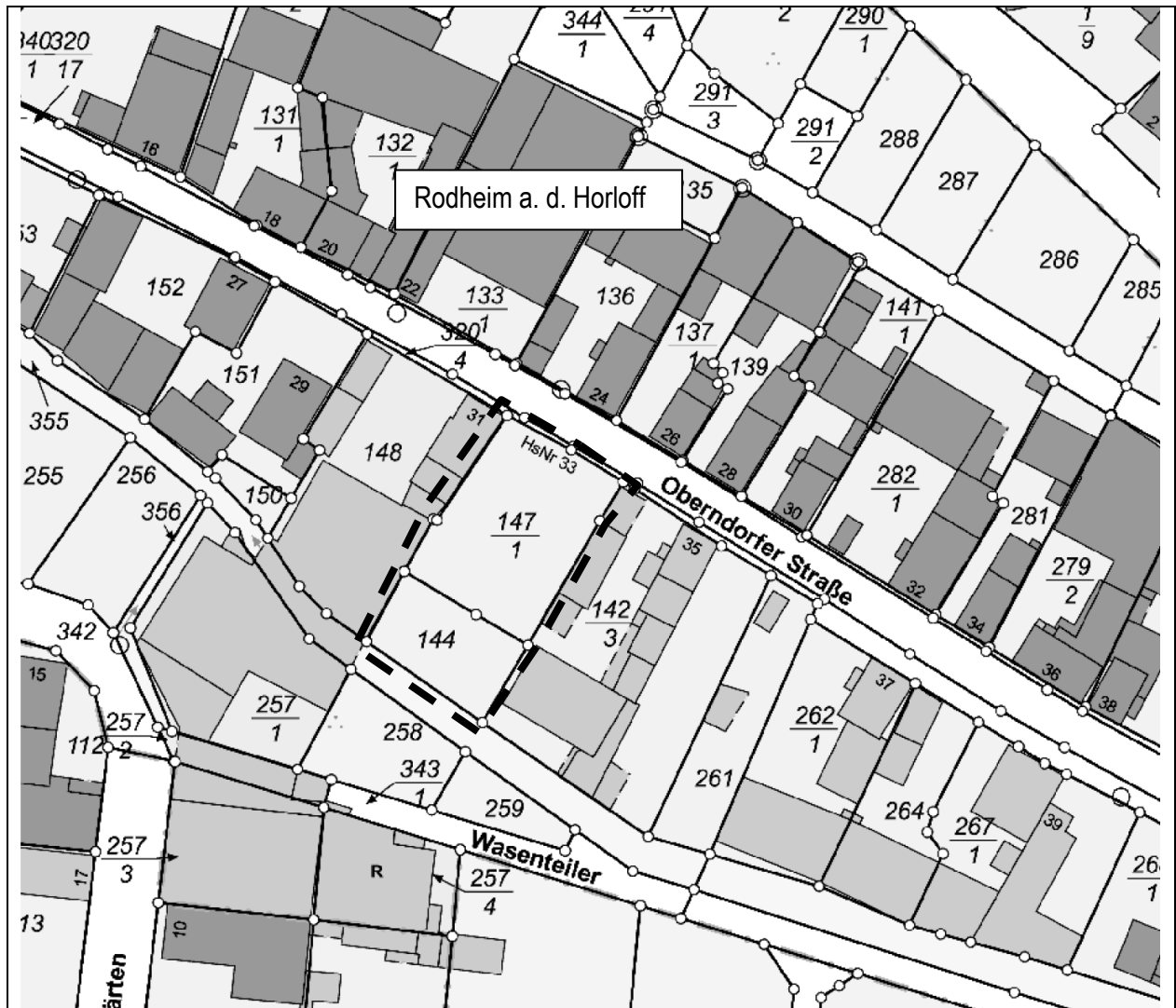


Abbildung 2: Geltungsbereich

Quelle: Geoportals Hessen

### 3.2 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich bildet seit über 40 Jahren eine Baulücke innerhalb der Ortslage und weist eine Schotterfläche mit randlicher Ruderalvegetation auf. Die Fläche wird teilweise als Lager genutzt.

Das Areal ist allseitig von Bebauung umgeben, die teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutzt wird. Südlich angrenzend verläuft der Rodheimer Bach in einem noch innerörtlichen Abschnitt. Im Südwesten reihen bereits Landwirtschaftsflächen an das grabenähnliche Gewässer heran. .

## 4 ART UND VERLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Dementsprechend erfolgt eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Dabei kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die aufgrund des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten im Sinne des § 1a (3) BauGB als zulässig, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Das beschleunigte Verfahren ist im vorliegenden Fall möglich, da

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen (vgl. Kapitel 9.4 bzw. 21.19).
- der Geltungsbereich lediglich etwa 790 m<sup>2</sup> umfasst, so dass die Grundfläche der Gebäude deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind daher ohne weitere Vorprüfung gegeben.

Die Stadt Hungen hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB entschieden, um die Bauleitplanung auf das konkrete Wohnbauvorhaben auszurichten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Bestandteil des Bebauungsplans ist außerdem ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das konkrete Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsflächen dargestellt sind. Auf dieser Grundlage ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen, der u. a. die Verpflichtung und die Fristen zur Umsetzung sowie die Finanzierung der Erschließung regelt.

## 5 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung. Hierzu zählen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

## **6 WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN**

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag wird als Zusammenstellung der Umweltbelange in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 21), seine Maßnahmenvorschläge erlangen ggf. als Festsetzungen im Bebauungsplan Rechtskraft. Da es sich um eine innerörtliches, kleinflächiges Plangebiet handelt und eine Betroffenheit von besonders geschützten Arten offensichtlich nicht gegeben ist, erfolgt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in vereinfachter Form und wird ebenfalls in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

## **7 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Ziel der Bebauungsplanung ist es, das Angebot an Wohnraum innerhalb der Ortslage von Rodheim an der Horloff auf einer seit Jahren bestehenden Baulücke zu erhöhen und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Auf diese Weise wird eine Nachverdichtung und Innenentwicklung gewährleistet und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen andernorts vermieden. Der Bebauungsplan entspricht daher in vollem Umfang dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Nr. 2 BauGB.

## **8 PLANUNGSAalternativen**

Da es sich um eine Baulücke mehrseitig von vorhandener Bebauung umgebenes, voll erschlossenes innerörtliches Grundstück handelt, sind die Planungsalternativen beschränkt. Der Grundstückszuschnitt ist durch die vorhandene Erschließung und umgebende Bebauung bereits vorgegeben.

Seitens des Vorhabenträgers wurden im Vorfeld verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Der Bebauungsplan trifft seine Festsetzung in der Form, dass unter den Rahmenbedingungen im Umfeld ein gewisser Spielraum für bauliche Veränderungen möglich ist.

## 9 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RESTRIKTIONEN

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

### 9.1 Regionalplan Mittelhessen

Der Regionalplan Mittelhessen befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Die gültige Fassung von 2010 stellt das Planungsgebiet bzw. die Ortslage Rodheim an der Horloff als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Ortslage von Rodheim ist von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz umgeben.

Der Entwurf von 23.09.2021 nimmt für das Plangebiet keine veränderte Darstellung vor.

### 9.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hungen von 1991 stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche dar. Im Süden reichen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet heran. Von daher ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist keine Änderung des RegFNP erforderlich, sondern kann der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.



Abbildung 3: Lage des Plangebietes (rot) innerhalb des Flächennutzungsplanes der Stadt Hungen

### 9.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für das Planungsgebiet und sein näheres Umfeld besteht zurzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Beurteilung von Bauvorhaben wäre bisher nach den Maßgaben des § 34 BauGB erfolgt.

### 9.4 Rechtliche Restriktionen

- **Denkmalrecht**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt (Landesamt für Denkmalpflege Hessen).

- **Naturschutzrecht**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder angrenzend finden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte.

Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5519-305 „Basalthügel des Vogelsberges im Randbereich zur Wetterau“) befindet sich im Nordwesten des Planungsgebietes in ca. 850 m Entfernung. Das FFH-Gebiet 5519-302 „Kaltenrain bei Steinhelm“ liegt ca. 940 m in südwestlicher Richtung. Ein Teilfläche des Vogelschutzgebietes 5519-401 „Wetterau“ befindet sich ebenfalls im Nordwesten, ca. 1.050 m entfernt. Eine Beeinträchtigung der jeweiligen Erhaltungsziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für die genannten Schutzgebiete ausgeschlossen.

- **Wasserrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ liegt – wie die gesamte Ortslage Rodheim - innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil des der Qualitativen Schutzzone IV des großflächigen Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Salzhausen“ (WGS-ID: 440-085).

Das Planungsgebiet liegt weder innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete noch im Hochwasser-Gefahrenbereich (vgl. HLNUG, Hochwasserrisikomanagement 2. Zyklus sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß <https://hwrn.hessen.de>).

Gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) gilt entlang des Rodheimer Baches kein Gewässerrandstreifen, da es sich hier um einen Innenbereich handelt.

## **10 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden allgemein ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für soziale Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Um eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen, wird für das Plangebiet die im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

- **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt.

- **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,50 m festgesetzt. Der Bebauungsplan definiert in seinen Festsetzungen eindeutig die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe und stellt einen Bezugspunkt in der Oberndorfer Straße dar. Für technische aufbauten und insbesondere eine Solarenergienutzung ist eine Überschreitung zulässig.

- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Bei einer GRZ von 0,4 und voller Ausnutzung der Gebäudehöhe wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen. Dies liegt unterhalb des in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswertes von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet.

### **10.3 Bauweise**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, deren Länge höchsten 50 m betragen darf. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## **10.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubare Fläche ist durch Anordnung von Baugrenzen an allen Seiten des Grundstücks definiert. Das zusammenhängenden Baufenster erlaubt unter Einhaltung der Grenzabstände einen gewissen Spielraum zur Anordnung des Hauptgebäudes. Es erlaubt ein zurückgesetztes Wohnhaus. Da auf dem Nachbargrundstück bereits ein nach hinten angeordnetes Wohngebäude existiert, passt sich das geplante Vorhaben in das unmittelbare städtebauliche Umfeld ein.

## **10.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen und deren Zufahrten**

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der eingeschränkten Grundstücksfläche wird eine flexible Aufteilung und innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Dabei wird auch eine Grenzbebauung für die Garagen zugelassen. Die Anordnung an der Oberndorfer Straße greift die Grenzbebauung im Straßenbild auf.

Gemäß der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus werden pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet angesetzt, die auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

## **10.6 Private Grünflächen**

Entlang des Rodheimer Baches wird ein 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Auch wenn nach Hessischem Wassergesetz im Innenbereich kein Gewässerrandstreifen vorgegeben ist, soll mit der Festsetzung als private Grünfläche dem innerörtlichen Fließgewässer ein gewisser Entwicklungsspielraum gegeben werden. Aus diesem Grund werden bauliche Anlagen beschränkt und eine weitgehend flächendeckende Begrünung vorgesehen. Eine private Freiflächennutzung bleibt davon unberührt.

## **10.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 werden neben dem Schutz von Oberboden in erster Linie Artenschutzaspekte berücksichtigt. Hierzu zählt die Reduzierung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung oder von Kollisionsrisiken durch Glasflächen.

## 10.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Das Planungsgebiet weist keinen erhaltenswerten Vegetationsbestand auf. Für die zukünftigen Freiflächen wird eine Mindestbepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Dadurch wird eine unter dem Gesichtspunkt der Klimawandelanpassung wirksame Beschattung der Grundstücksfreiflächen gewährleistet. Außerdem wird eine Mindestbepflanzung mit heimischen Sträuchern festgesetzt. Bäume und Sträucher sollen künftig auf dem nachverdichteten Grundstück Besiedlungsmöglichkeiten für Vögel bieten.

Außerdem wird für flache und flachgeneigte Dächer eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachfläche vorgesehen. Dies betrifft sowohl Haupt- als auch Nebengebäude. Mit dieser Maßgabe lassen sich die technischen Anlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie ggf. Dachterrassen (bei Staffelgeschossen) kombinieren. Eine extensive Dachbegrünung erfüllt Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna aber auch zum Rückhalt von Niederschlagswasser und zur Vermeidung von Überwärmung.

## 10.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten ein Mindestmaß an gebietsverträglichen Gestaltungsmerkmalen und Freiflächengestaltung ohne zu große Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung zu treffen.

Es werden Regelungen zu folgenden baulichen Anlagen getroffen:

- **Dächer und Fassaden**

Es werden Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 7° Dachneigung) für Nebengebäude und Garagen festgesetzt. Beim Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Neigung von bis zu 45° zulässig.

Die Festsetzungen regeln weiterhin die Gestalt von Gauben, die Farben und Materialien der Dacheindeckung und der Fassaden bzw. Außenwände. Auf diese Weise ist eine optische Integration in das Dorfbild gewährleistet.

- **Grundstücksfläche**

Für die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen wird eine vollständige Begrünung vorgegeben. Sogenannte „Schottergärten“ werden weitgehend ausgeschlossen. Damit werden gestalterische Ansprüche berücksichtigt, aber auch den Anforderungen der Biotop- und Klimafunktionen entsprochen.

- **Einfriedungen**

Zur städtebaulichen Einbindung der künftigen Wohngebäude und zur Wahrung des Straßenbildes wird eine Einfriedung des Grundstücks an der Oberndorfer Straße mit einer mindestens 2,00 m hohen Mauer verbindlich festgesetzt. Dadurch wird ein Hofcharakter gewährleis-



tet und die umgebende Grenzbebauung nachempfunden. Zum rückwärtigen Bereich des Rodheimer Baches wird eine naturnahe Einfriedung als Hecke oder hinterpflanzter Zaun mit geringerer Höhe vorgegeben.

## **11 ALTLASTEN**

Alttablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen sind derzeit nicht bekannt. Der Bebauungsplan weist auf die notwendigen Schritte und Vorgehensweisen hin, sollten sich bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten ergeben. Vor Beginn von Neubaumaßnahmen werden hierzu orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

## **12 DENKMALSCHUTZ**

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt.

## **13 WASSERWIRTSCHAFT**

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

### **13.1 Grundwasserschutz**

- **Trinkwasserschutz**

Im Bebauungsplan wird auf die Schutzverordnungen des Trinkwasser- und des Heilquellenschutzgebietes hingewiesen. Die Ver- und Gebote innerhalb der Weiteren Schutzzone IIIB und der Qualitativen Schutzzone IV stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

### **13.2 Wasserversorgung**

- **Deckungsnachweis**

Die Wasserversorgung wird durch die Wasserversorgung Stadtwerke der Stadt Hungen gewährleistet. Bei zwei zusätzlichen Wohneinheiten mit 140 m<sup>3</sup> Wasserverbrauch jährlich (Durchschnitt für einen 3-Personen-Haushalt) ergibt sich ein Bedarf von 280 m<sup>3</sup> pro Jahr was hinsichtlich der Wasserversorgung in Rodheim zu vernachlässigen ist.

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Dementsprechend ist auch die Löschwasserversorgung gesichert.

- **Wasserqualität**

Das Trinkwasser aus den kommunalen Versorgungsanlagen weist in Rodheim den Härtebereich 2 (mittelhart, 13,8° dH) auf.

- **Spar- und Substitutionsnachweis**

Auf Möglichkeiten zur Einsparung von Trinkwasser und zur Brauchwassernutzung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Umsetzung wird bei der konkreten Gebäudeplanung geprüft.

- **Versickerung und Entsiegelung**

Mit der geplanten Wohnbebauung auf der Grundstück Oberndorfer Straße 33 werden zum Teil bereits versiegelte oder befestigte Flächen bebaut. Die Neuversiegelung wird dadurch reduziert. Darüber hinaus gehende Entsiegelungspotenziale bestehen nicht.

Vorbehaltlich einer ausreichenden Durchlässigkeit der Bodenschichten wird eine Versickerung von Oberflächenwasser empfohlen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies in seinen Hinweisen.

### 13.3 Abwasserentsorgung

- **Ableitung der anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer**

Die Entwässerung der umliegenden Bebauung erfolgt im Mischsystem über das Kanalnetz der Stadt Hungen. Ein Hauptsammler verläuft innerhalb der Oberndorfer Straße. Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend, um die Schmutzwässer der zusätzlichen Wohneinheiten aufzunehmen.

- **Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalsystems bis zur Kläranlage einschließlich der Regentlastungen, Regenüberlaufbecken und vorhandener Regenrückhaltungen**

Das vorhandene Kanalsystem ist ausreichend dimensioniert. Durch Dachbegrünung und Zisternen kann ein ausreichender Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück erfolgen, so dass auch Starkregenereignisse schadlos abgeführt werden können. Der Überlauf von Zisternen und der Abfluss begrünter Dächer kann in den Rodheimer Bach als Vorfluter eingeleitet werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen.

Darüber hinaus werden sogenannte „intelligente“ Zisternen empfohlen, bei denen 50% des Volumens der Oberflächenabfluss zunächst aufgenommen wird. Die Anlage entleert sich dann selbstständig, um für den nächsten Niederschlag wieder ein Retentionsvolumen bereitzuhalten. Das übrige Rückhaltevolumen kann für eine Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitgestellt werden.

- **Sanierungs-/Ausbaumaßnahmen des Kanalsystems**

Eine Sanierung oder ein Ausbau des Kanalsystems ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

- **Vorfluter**

Der nächstgelegene Vorfluter ist der Rodheimer Bach, der unmittelbar südlich am Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang führt.

## 14 IMMISSIONSSCHUTZ, SCHALLSCHUTZ

- **Immissionen als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan lässt mit einem Allgemeinen Wohngebiet keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen zu. Dies betrifft sowohl Lärm als auch Schadstoffe, Gerüche oder Erschütterungen. Die mit den zusätzlichen Wohneinheiten verbundene Zunahme an Ziel- und Quellverkehr erreicht ebenfalls kein immissionsschutzrechtlich erhebliches Ausmaß.

- **Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr**

Die Oberndorfer Straße bildet eine Haupterschließungsstraße für Teile der Ortslage von Rodheim, weist aber keine Verkehrsmengen auf, die für die geplante Wohnnutzung mit erheblichen Lärmbelastungen verbunden wäre.

- **Sonstige Lärmquellen:**

Weitere Lärmemissionen gehen von den ansässigen nicht störenden Betrieben im Dorf- bzw. Mischgebiet aus, wobei es sich hierbei nicht um Lärmquellen handelt, die unter das Bundes-Immissionsschutzgesetz fallen.

- **Sonstige Immissionen:**

Für erhebliche Schadstoff- oder Geruchsemissionen sowie Erschütterungen, die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirken können, liegen keine Anhaltspunkte vor.

## 15 KLIMASCHUTZ UND ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Hinsichtlich des Klimaschutzes regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Neubebauung verbindlich die Nutzung regenerativer Energien (hier Photovoltaik und/oder Solarthermie). Eine entsprechende Gebäudeausrichtung wird vorgegeben. Außerdem werden ein Heizsystem mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien sowie Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Klimaanpassung werden im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen für eine Fassadenbegrünung sowie eine extensive Dachbegrünung bei Flachdächern (Garagen) getroffen, die mit Anlagen zur Photovoltaik oder Solarthermie kompatibel ist. Weiterhin werden Vorgaben zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern formuliert, die zu einer Beschattung beitragen. Auf weitere Maßnahmen wie z. B. die Wahl heller Oberflächen, die einer Überhitzung entgegenwirken können, wird hingewiesen.

## 16 VERKEHR

### • Straßenverkehr

Die Oberndorfer Straße ist ausreichend dimensioniert, um den durch die zusätzlichen Wohneinheiten anfallenden Kfz-Verkehr aufzunehmen. Im Bestand vorhandene Fußwege werden erhalten.

### • Fuß- und Radverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Oberndorfer Straße auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

### • Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Allgemeine Wohngebiet ist durch seine innerörtliche Lage an den öffentlichen Personennahverkehr von Hungen angebunden.

## 17 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 18 KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN (§ 9 (8) BAUGB)

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hungen keine zusätzlichen Kosten. Die Kostenübernahme für die Erschließung durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

## 19 ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes erläutert (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990).

## 20 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	689
<i>Davon: überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1 = 0,4):</i>	<i>276</i>
<i>zulässige Überschreitung für Stellplätze, Nebenanlagen etc.: (GRZ 2 = 0,2:)</i>	<i>138</i>
<i>nicht überbaubare Flächen:</i>	<i>275</i>
Private Grünfläche	102
<b>Summe</b>	<b>791</b>

## 21 LANDSCHAFTSPLANUNG / UMWELTBELANGE

Der folgende, integrierte Landschaftsplanerische Fachbeitrag hat die Funktion einer querschnittsorientierten Fachplanung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberndorfer Straße 33“ der Stadt Hungen. Der Fachbeitrag zeigt bestehende oder zu erwartende Konflikte gegenüber den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes auf und erstellt Leitlinien und Maßnahmenvorschläge für eine ökologisch verträgliche Flächennutzung zur Integration in den Bebauungsplan.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, kann auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Ungeachtet dessen sind die relevanten Umweltbelange gemäß § 1a BauGB in eine sachgerechte Abwägung einzustellen. Hierfür stellt der Landschaftsplanerische Fachbeitrag die entsprechenden Grundlagen zusammen.

## 21.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 21.1.1 Naturräumliche Einheiten und Relief

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Landkreis Gießen und im Übergang der naturräumlichen Haupteinheitengruppe Wetterau und Unterer Vogelsberg. Das Gelände ist leicht nach Nordwesten geneigt und liegt auf ca. 145 m ü. NN.

### 21.1.2 Bodenhaushalt

#### Bestandsanalyse:

Für den Standort des Planungsgebietes innerhalb der Ortslage macht der Bodenvierer Hessen keine näheren Angaben. Die teilweise befestigte und durch Lagernutzung verdichtete Baulücke ist hinsichtlich der Bodenfunktionen deutlich überformt. Ursprünglich werden entlang des Rodheimer Baches Auengleye mit Gleye vorgelegen haben, an die Pseudogley-Parabraunerden seitlich heranreichten. In räumlicher Nähe (südlich des Rodheimer Baches) befinden sich Böden mit einer hohen Feldkapazität (>390 - <520 mm), hohem Nitratrückhaltevermögen und hohem Ertragspotential (Ackerzahl > 70). Diese Werte können aufgrund der Vorbelastungen allerdings nur bedingt als Anhaltspunkte für das Planungsgebiet dienen.

Aufgrund der andauernden Siedlungstätigkeit sind die Standorte allerdings stark anthropogen verändert (vgl. Kapitel 11). Dies äußert sich in Umlagerung, Verdichtung, Stoff- und Substrateinträgen und/oder Überbauung. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen nur eingeschränkt vor. Aufgrund der Vorbelastungen ist von einer eher mäßigen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen.

#### Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Die künftig versiegelten Flächen belaufen sich auf ca. 430 m<sup>2</sup>. Auf den bisher unversiegelten Flächen gehen die verbliebenen Bodenfunktionen weitgehend verloren. Diese Auswirkungen sind gegenüber den bereits vorliegenden Befestigungen und Versiegelungen von Teilflächen nachrangig.

Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt werden durch eine Beschränkung der Neuversiegelung auf das unabdingbare Maß und die Wiederverwendung von Oberboden (soweit vorhanden) gemindert.

- Die Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind angesichts der Vorbelastung als unerheblich zu bewerten.

### 21.1.3 Wasserhaushalt

#### Bestandsbewertung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst kommen keine Vorfluter bzw. Oberflächen-gewässer (auch nicht temporärer Art) vor. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Rod-

heimer Bach, welcher die Oberflächenabflüsse nach Westen dem Gewässersystem der Horloff zuführt. Die umliegenden Baugrundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen. Der Rodheimer Bach ist in diesem Abschnitt begradigt bzw. ausgebaut und weist eine stark veränderte Gewässerstruktur auf.

Ursprünglich hatte es sich im Geltungsbereich um Standorte mit zumindest zeitweise hohem Grundwasserstand gehandelt (Auengleye der Bachniederung). Durch die Begradigung des Rodheimer Baches und die Siedlungsentwicklung ist jedoch von einem deutlich abgesenkten Grundwasserspiegel auszugehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ liegt – wie die gesamte Ortslage Rodheim - innerhalb der Weiteren Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Wasserwerk Inheiden“ (WGS-ID: 531-041). Außerdem ist das Planungsgebiet Teil des der Qualitativen Schutzzone IV des großflächigen Heilquellenschutzgebietes „HQSG Bad Salzhausen“ (WGS-ID: 440-085). Die Belange des Trinkwasserschutzes sind in den Festsetzungen und Hinweisen entsprechend zu berücksichtigen. Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden.

Angesichts der Vorbelastung durch Teilversiegelung und Lagernutzung sind die hydrologischen Verhältnisse im Geltungsbereich nur schwer einzuschätzen. Die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet sind vermutlich räumlich wechselnd und eingeschränkt einzustufen.

#### Auswirkungsprognose:

Durch die Zunahme bebauter bzw. befestigter Flächen ist von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Angesichts der Vorbelastung und der geringen Versickerungsleistung des Gebietes sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung jedoch nachrangig. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser (Dachbegrünung, Zisterne, Gartenbewässerung) können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert werden.

- Durch die bestehenden Vorbelastungen und unter Beachtung der Anforderungen des Wasserschutzgebietes sind die Eingriffe in den Wasserhaushalt als gering zu bewerten.

### **21.1.4 Klima / Luft**

#### Bestandsanalyse:

Das Stadtgebiet von Hungen weist ein eher kontinentales Klima auf. Die Tageshöchsttemperaturen liegen im Jahresmittel bei 13°C. Von 2019 bis 2021 betrug die jährliche Niederschlagsmenge 617 bis 719 mm.

Die umliegenden Grundstücke sind zum Teil dicht bebaut bzw. beinhalten wenig Grünstrukturen zugunsten von befestigten Hof- und Wirtschaftsflächen. Für das lokale Klima bedeutet das eine gewisse Erwärmung gegenüber dem Umland durch Gebäudeoberflächen und versiegelte Flächen. Angesichts der dörflich-ländlichen Struktur von Rodheim und der Lage innerhalb ausgedehnter Offenlandflächen ist jedoch von einer guten Durchlüftung und nicht von einer bioklimatischen Belastungssituation auszugehen. Der Geltungsbereich profitiert

dabei von den nahegelegenen südlichen Kaltluftentstehungsflächen und der Ventilationsbahn entlang des Rodheimer Bachs.

#### Auswirkungsprognose:

Mit einer geplanten Nachverdichtung erhöht sich der Bebauungsgrad in diesem Bereich von Rodheim. Das hat kleinklimatisch - durch die Erhöhung der versiegelten Gebäudeoberflächen und den Wegfall der Grünflächen und Gehölze - eine geringfügig höhere Erwärmung zur Folge.

Die Neubebauung beeinflusst den Luftaustausch in der Ortslage von Rodheim jedoch nur marginal, da es sich einerseits nur um ein kleinräumiges Vorhaben handelt und zum anderen die Baukörper sich oberhalb der Freiraumschneise am Rodheimer Bach befinden. Kaltluftströmungen, die in austauscharmen Wetterlagen die bebauten Bereiche belüften können, werden durch die Baukörper nicht nennenswert beeinflusst.

Mit den zusätzlichen Wohneinheiten wird zwar ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr generiert, der jedoch nicht erheblich zu lufthygienischen Belastungen führt.

Mit einer Durchgrünung der geplanten Wohnbebauung durch Dachbegrünung, Baum- und Gebüschpflanzungen kann der Erwärmungseffekt gemindert, die Frischluftproduktion gesteigert und ein Beitrag zur Klimawandelanpassung geleistet werden. Als weitere Maßnahmen gegen Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas werden z. B. eine bedarfsgerechte Beschattung und die Wahl heller Oberflächen empfohlen.

- Die Auswirkungen auf die lokalen Klimafunktionen und die Lufthygiene sind somit als gering zu bewerten.

### **21.1.5 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Bestandsanalyse:

Auf dem Grundstück befinden sich Schotter-, Pflaster- und Lagerflächen, die v. a. von einer niedrigen Ruderalvegetation umgeben sind. Stellenweise kommen Gehölzaufwuchs aus Heckenrose, Blut-Hartriegel und Spitz-Ahorn sowie kleinere Ziergehölze vor.

Die umgebenden, teils lückigen Krautfluren setzen sich aus Rasen- und allgemeine Grünlandarten, ruderalen Pionierpflanzen und nährstoffliebenden Hochstauden zusammen. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick des Artenspektrums:

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Rasenschmiele	<i>Deschampsia cespitosa</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Rot Klee	<i>Trifolium pratense</i>
Fingerkraut	<i>Potentilla reptans</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum sect. Ruderalia agg.</i>
Veilchen	<i>Viola spec.</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>



Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Erigeron canadensis</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Knack-Erdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo agg.</i>
Stumpfbblätteriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Schwarznessel	<i>Ballota nigra</i>
Rundblättriger Storchschnabel	<i>Geranium rotundifolium</i>
Weg-Malve	<i>Malva neglecta</i>
Bitterkraut	<i>Picris hieracioides</i>
Kleiner Pippau	<i>Crepis capillaris</i>

Diese innerörtliche Ruderalvegetation bietet nur wenigen wildlebenden Tierarten einen Lebensraum, in erster Linie allgemein häufige und ungefährdete Insekten und Wirbellose sowie siedlungsorientierte Kleinsäuger (z. B. Haus- und Feldmäuse). Selbst Vogelarten aus der Gilde der Siedlungsbewohner finden auf der Fläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten sondern nur nachrangige Nahrungsflächen vor. Gleiches gilt für Gebäude bewohnende Fledermäuse, die zwar in der dörflich geprägten Ortslage sicher Quartiere vorfinden, für die das Planungsgebiet aber selbst als Jagdrevier von untergeordneter Bedeutung ist.

Die angrenzende Gewässerparzelle weist einen wiesenähnlichen Bewuchs auf. Eine gewässertypische Vegetation fehlt jedoch weitgehend.

#### Auswirkungsprognose:

Durch die geplante Neubebauung verringert sich der Anteil vegetationsfähiger Flächen und das Lebensraumangebot für wildlebende Tiere und Pflanzen nur unwesentlich. Bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und der verbleibenden Freiflächen können ggf. vielfältigere Lebensstätten und Biotopstrukturen hergestellt werden. Dies kann durch Begrünung der Dächer und Fassaden und der Anpflanzung von Bäumen und Gebüsch geschehen. Der Bewuchs am Rodheimer Bach bleibt von baulichen Eingriffen ausgenommen.

- Die Auswirkungen auf Flora, Fauna und Lebensräume sind unerheblich angesichts der Vorbelastung bzw. kann die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen zu einer Aufwertung der Biotopstruktur führen.



*Abbildung 4: Befestigte Flächen und Gehölze im Norden des Grundstücks*



*Abbildung 9: Lückige Ruderalflur*





Abbildung 5: Rodheimer Bach mit wiesenähnlichem Böschungsbewuchs

### 21.1.6 Erscheinungsbild

#### Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Rodheim an der Horloff und ist an drei Seiten von Straßen bzw. dicht bebauten Grundstücken umgeben. Im Süden grenzt der begradigte Rodheimer Bach mit seinen gehölzfreien Uferböschungen an.

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als Baulücke dar, auf der seit geraumer Zeit eine Lagerung praktiziert wird. Teilflächen sind gepflastert oder geschottert. Insgesamt macht das Areal einen unansehnlichen Eindruck innerhalb des Dorfgebietes.



Abbildung 6: Blick von der Oberndorfer Straße Richtung Südwesten in das Grundstück





*Abbildung 7: Lagerflächen und Grenzbebauung*



*Abbildung 8: Straßenbild Oberndorfer Straße, Blickrichtung Ost*



Abbildung 9: Oberndorfer Straße Blickrichtung West

#### Auswirkungsprognose:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine moderne Wohnbebauung ermöglicht. Eine vergleichbare zurückgesetzte Gebäudestruktur mit Satteldach existiert bereits auf dem Nachbargrundstück. Mit Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Einfriedung wird das Straßenbild gewahrt und die Integration in die vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet. Mit Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung werden die künftigen Freiflächen deutlich aufgewertet. Mit der geplanten Neubebauung ändert sich das Erscheinungsbild des Planungsgebietes zum Positiven.

- Das Dorf- bzw. Landschaftsbild wird – unter Berücksichtigung der Gestaltungs- und Begrünungsfestsetzungen – durch das Vorhaben aufgewertet.

### **21.1.7 Mensch, menschliche Gesundheit und Kultur**

#### Bestandsbewertung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Lagerfläche genutzt. Die Freiflächen weisen keinerlei Erholungsfunktion auf. Das Planungsgebiet liegt in einem zentralen, aber vergleichsweise wenig durch Lärm oder anderweitige Emissionen belasteten Bereich der Ortslage von Rodheim. Die bioklimatische Belastung wird als gering eingeschätzt.

Kulturhistorisch oder aus Sicht des Denkmalschutzes relevante Objekte liegen im Geltungsbereich nicht vor.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der Festsetzung des Wohngebietes und der Erweiterung der Wohnbebauung sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Teile der Freiflächen bleiben erhalten und werden als privat nutzbare Erholungsräume aufgewertet. Die zulässige Grundflächenzahl für

Wohngebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen.

- Negative Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht gegeben. Die Wohnfunktionen werden ausgebaut.

### **21.1.8 Wechselwirkungen**

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich.

Diese Prozesse sind in die vorstehende Bestandsanalyse und Auswirkungsprognose eingeflossen. Darüber hinaus sind keine projektspezifischen Wechselwirkungen zu erwarten, die eine besondere Erheblichkeit bzw. Umweltrelevanz des Vorhabens zur Folge hätten.

### **21.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz. Von der Bauleitplanung geht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten aus.

### **21.1.10 Besonderer Artenschutz**

Da es sich um ein innerörtliches Gebiet handelt, das entsprechenden Vorbelastungen unterliegt und nur relativ kleinflächig in Vegetationsstrukturen eingegriffen wird, ist nur nicht von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen. Eine Betroffenheit ist besonders geschützte Arten nicht zu erwarten.

#### **• Relevante Arten und Ihre Betroffenheit**

In den folgenden Ausführungen liegt der Fokus auf den europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-RL, Art. 1 VSchR, die innerhalb des Planungsgebietes strukturbedingt, d. h. im Zusammenhang der dort gegebenen Habitatstrukturen und Lebensraumbedingungen, vorkommen könnten.

#### **• Wirkfaktoren**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können,

#### **Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse**

##### Flächeninanspruchnahme

Hierbei handelt es sich um eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, unabdingbare Arbeitsbereiche der Baumaschinen, Materiallager etc. Es ist

hier sicher davon auszugehen, dass all diese im Bereich der überformten Flächen oder den vorhandenen befestigten Flächen liegen, so dass keine hiermit in Verbindung stehende zusätzliche Flächeninanspruchnahme zum Tragen kommt. Zu schützende Baum- bzw. Gehölzbestände kommen nicht vor.

#### Staub- und Schadstoffeinträge, optische und akustische Störeffekte

Derartige baubedingte Auswirkungen können angesichts des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen vernachlässigt werden. Letztendlich ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baumaschinen den geltenden Emissionswerten für Schadstoffe und den Bestimmungen zum Lärmschutz einhalten und insbesondere kein nächtlicher Baubetrieb erfolgt.

### **Anlagebedingte Wirkprozesse**

#### Flächeninanspruchnahme

Unter „anlagebedingt“ werden die Auswirkungen einer Baumaßnahme verstanden, die hier auf die geplante Anlage des Wohngebäudes mit seinen baulichen Anlagen und Freiflächen zurückzuführen sind. Dabei handelt es sich hier um Flächen-/ Funktionsverluste durch die mit der Neubebauung des Planungsgebietes verbundenen Eingriffe in Vegetationsstrukturen.

#### Barrierewirkung/Zerschneidung

Das Bauvorhaben führt zu keiner nennenswerten Zerschneidung, da die kleinflächige Baulücke keine relevante Vernetzungsstruktur darstellt. Da das Grundstück künftig noch von Freiflächen durchzogen und umgeben sein wird, bleiben Funktionsbeziehungen zu den Außenbereichen erhalten.

### **Betriebsbedingte Wirkprozesse**

#### Störeffekte

Die umgebenden Bebauungsstrukturen bieten Lebensstätten, in denen Störeffekte wirken könnten. Von der jetzigen menschlichen Nutzung gehen bereits Störungen aus. Durch die innerörtliche Lage ist jedoch generell eine allgemeine anthropogene Vorbelastung gegeben.

#### • **Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bundesamt für Naturschutz (2019) nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten.

#### • **Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**

#### **Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere**

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge und Weichtiere bzw. weist kein den Lebensraumsansprüchen der Arten auch nur näherungsweise genügendes Potenzial auf. Im Geltungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der angrenzende Rodheimer Bach genügt den Lebensansprüchen den besonders geschützten Fische, Amphibien oder Libellen nicht. Altbäume für geschützte Totholz bewohnende Käfer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Ein Vorkommen dieser Tierarten im Wirkraum des Vorhabens ist daher sicher ausgeschlossen. Schmetterlingsarten wie der Helle und der

Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind eng an extensiv genutzte Wiesen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs als Wirtspflanze gebunden, die im Planungsgebiet nicht vorkommen.

### **Reptilien**

Zwar bietet der Geltungsbereich lückige Ruderalfluren mit offenen Schotterflächen, die als Teilhabitat für Mauereidechse oder Zauneidechse in Frage kommen. Allerdings fehlen in der verdichteten Fläche essentielle Habitatstrukturen, wie Eiablageplätze und Überwinterungsquartiere. Zudem ist das Planungsgebiet innerhalb der Ortslage weitgehend isoliert, was eine Besiedlung erschwert. Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilien ist daher im Wirkraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

### **Säugetiere**

Von den besonders geschützten Säugetieren sind Vorkommen von siedlungsorientierten Fledermausarten zu erwarten. Allerdings fehlen im Planungsgebiet potenzielle Quartiersstrukturen wie Höhlenbäume oder Gebäudes mit nutzbaren Hohlräumen oder Spalten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher ausgeschlossen. Angesichts der gering ausgeprägten Vegetationsstrukturen ist auch eine Bedeutung als Teil ausgedehnter Jagdreviere fraglich. Mit einer Neubebauung und Begrünung des Grundstücks verbessern sich ggf. die Lebensraumbedingungen für Fledermäuse. Durch Vorgaben einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung können Anlockungseffekte für Fledermäuse vermieden werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

### **Europäische Vogelarten**

Auch für geschützte Vogelarten bietet der Geltungsbereich keine nennenswerten Gehölz- oder Gebäudestrukturen, die als Niststätte genutzt werden könnten. Die Lagerflächen mit Ruderalvegetation können zur Nahrungssuche von Vögeln aus dem umgebenden Siedlungsbereich aufgesucht werden, haben aber auch für diese Arten keine essentielle Funktion. Mit der Neubebauung und Begrünung des Grundstücks verbessern sich ggf. auch die Habitatbedingungen für Vogelarten. Durch geeignete Maßnahmen kann ein Vogelschlagrisiko an der Bebauung vermieden werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit ist nicht zu erwarten.

### **Prüfergebnis**

Wie vorstehend ausgeführt ergibt sich durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von geschützten europäischen Vogelarten. Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden daher keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

- Eine Verletzung oder Tötung von potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.



- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ausgeschlossen.

#### **21.1.11 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vor. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für ein Wohngebiet übliche Maß hinaus (vgl. auch Kapitel 14).

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtlich zulässige Maß hinaus gehen, sind nicht zu erwarten (vgl. auch Kapitel 13).

#### **21.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die baulichen Voraussetzungen und die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben (Solarenergie-Nutzung).

#### **21.1.13 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB**

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

### **21.2 Landschaftsplanerische Maßnahmen**

Die folgenden Maßnahmenvorschläge tragen zur Verbesserung des Landschaftshaushaltes und zur Vermeidung und/oder Minimierung von möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter bei. Sie können als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert oder dem Vorhabenträger zur Umsetzung empfohlen werden:

- **Gärtnerische Gestaltung** der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des Baugebietes zur Erhöhung der Erholungsfunktion
- **Extensive Begrünung von Flach- oder flach geneigten Dächern** zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Reduzierung von Überwärmungseffekten
- **Anpflanzung von heimischen Gebüschern und Laubbäumen bzw. Obstbäumen** zur Schaffung von Zusatzstrukturen für wildlebende Tierarten, zur Reduzierung von Überwärmungseffekten und zur Produktion von Frisch- und Kaltluft
- **Errichtung von Zisternen** zum Rückhalt von Niederschlagswasser und ggf. zur Reduzierung von Grundwasserentnahmen durch Brauchwassernutzung
- **Wiederverwendung des Oberbodens** zum Schutz wertvoller, humoser Bodenhorizonte

- **Tierfreundliche Gestaltung** beispielsweise durch künstliche Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere

### 21.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage und ist bereits teilweise versiegelt bzw. befestigt. Die Baulücke wird als Lagerplatz genutzt. Wie aus der vorstehenden Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet nutzungsbedingten Vorbelastungen:

- Teilverlust von Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes durch bestehende Befestigung bzw. Versiegelung.
- Einschränkung bzw. Überformung von Lebensraumstrukturen für wildlebende Tiere und Pflanzen durch Lagernutzung und Mangel an Vegetationsstrukturen.
- Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch Lagernutzung

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von Rodheim an der Horloff und den örtlichen Gegebenheiten weist das Planungsgebiet eine geringe bis mäßige Bedeutung für die Schutzgüter und Funktionen des Landschaftshaushaltes auf. Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse lässt sich keine erhebliche Betroffenheit feststellen. Die Neubebauung und Begrünung der Freiflächen bedeutet für die Biotopfunktion und das Erscheinungsbild vielmehr eine Aufwertung.

Es liegen keine naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Restriktion vor. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Weiteren Schutzzone eines Trinkwasserschutzgebietes und der qualitativen Schutzzone IV eines Heilquellenschutzgebietes. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung sind zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Emissionen verbunden. Da es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt, sind mit den anfallenden Abfällen und Abwässern keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit als Folge des Bebauungsplans können ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Ungeachtet dessen setzt der Bebauungsplan Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen fest. Im Sinne eines funktionalen Ausgleichs für die Neuversiegelung und den Verlust von Ruderalvegetation werden entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich – soweit möglich – festgesetzt (extensive Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, gärtnerische Gestaltung).

Friedberg, den 10.10.2022



Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/265

**Betreff:** Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ mit Teilflächen des Stadtwald Hungen

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Battenfeld</b>		<b>29.11.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ mit Teilflächen des Stadtwald Hungen			
<b>Anlage(n):</b> 2022/265 Anlage_Vertragsentwurf			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Battenfeld</b>		<b>29.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich zur Kenntnis</b>

**Beschluss:**

Der Sachstandsbericht zum Beitritt zum Projekt „Wildnisfond“ wird zur Kenntnis genommen.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 24.05.2022 den Beschluss gefasst, mit Teilflächen des Stadtwald Hungen am Projekt „Wildnisfond“ der BRD teilzunehmen. Der zu schließende Vertrag mit der NABU soll noch vor Vertragsunterzeichnung der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis vorgelegt werden.

Der Projektablauf sieht vor, dass zwischen dem Förderantragsteller (NABU-Stiftung) und der Stadt Hungen ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen werden soll, der die Abtretung der Nutzungsrechte der Stadt Hungen an die NABU-Stiftung regelt.

Am 20. September hat die Naturerbe-Stiftung der Stadt mitgeteilt, dass die Unterlagen Förderantragsteller (NABU-Stiftung) nun alle vollständig eingereicht sind, die vom ZUG bereits im Vorfeld geprüft wurden, sodass die Bewilligung nicht mehr allzu lange dauern wird. Die Naturerbe-Stiftung würde nun zeitparallel den Vertragsentwurf vorbereiten, so dass dann bis zur Bewilligung auch ein Vertrag vorliegt, der den städtischen Gremien oder den Stadtverordneten nochmal erläutert werden könnte

Ein erstes „Vertragsmuster“ wurde der Stadt am 21.10.2023 vorgelegt. Das vorgelegte Vertragsmuster ist zwischen einem privaten Waldbesitzer und der NABU-Stiftung konzipiert worden und betrifft den angrenzenden Laubacher Wald. Die Stadt Hungen hat am 17.11.2022 dieses „Vertragsmuster“ sowie einen angepassten Vertragsentwurf, der von der NABU-Stiftung am 21.11.2022 der Stadt zugesandt wurde, an das HSGB zur juristischen Prüfung weitergeleitet. Die Antwort hierzu steht noch aus. Der Forstdienstleister Forstservice Taunus wurde ebenfalls um Stellungnahme zum Vertragsentwurf aufgefordert, da insbesondere die Verkehrssicherung und die Jagdausübung vertraglich zu regeln sind.

Am 21.11.2022 hat die Naturerbe-Stiftung der Stadt Hungen mitgeteilt, dass vor wenigen Tagen der Zuwendungsbescheid für die Fördermittel aus dem Wildnisfonds zugegangen ist und die Fördermittel ab sofort bereitstehen und von der Stiftung noch dieses Jahr abgerufen werden und dann zeitnah eingesetzt werden sollen. Für den 19.12.2022 ist bereits ein Termin beim Notar Wilhelm in Berlin-Mitte reservieren worden. Zur Vorbereitung der Beurkundung wurde auf der Basis des bereits vorgelegten Vertragsmusters aus einer anderen Angelegenheit ein Entwurf gefertigt, der konkret auf den Stadtwald Hungen und die zwischen der Naturerbe-Stiftung zu vereinbarenden Dinge ausgerichtet ist. Dieser liegt beigefügt in Anlage bei.

Derzeit werden Abstimmungen mit Schüllermann - Wirtschafts- und Steuerberatung – GmbH über die mögliche Vereinnahmung der 4,5 Mio. nach GemHVO vorgenommen. Die

Ergebnisse zur weiteren haushalterischen Festlegung sollen in der Stadtverordnetenversammlung vorgetragen und wenn erforderlich, ein Beschluss gefasst werden.

Im Rahmen der Beitrittsberatung zum Projekt Wildnisfond im April/Mai 2022 wurde u.a. auch eine Bürgerumfrage durchgeführt. Im Ergebnis votierten die Mehrheit der Bürger dafür, dass die Einnahmen aus dem Verkauf der Nutzungsrechte nicht dem Gesamthaushalt, sondern besonderen Projekten zu Gute kommen soll. Dies wurde auch von den städtischen Gremien bestätigt.

**Nr. M** \_\_\_\_\_ **der Urkundenrolle für das Jahr 2020**  
- Durchgehend einseitig beschriebene Urkunde -



**V e r h a n d e l t**

zu Berlin, am ###

Vor dem Notar

###

erschieden heute:

1. ###

- im Folgenden „Eigentümer“ - ;

2. **Christian Unselt,**

geboren am 19.11.1964,

wohnhaf Dorfstr. 30, 16248 Parsteinsee

Geschäftsanschrift: Albrechtstr. 14, 10117 Berlin

hier nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als zu Alleinvertretung berechtigtes Vorstandsmitglied der Stiftung NABU-Stiftung Nationales Naturerbe mit dem Sitz in Berlin, Verwaltungsanschrift Albrechtstr. 14, 10117 Berlin.

Als Nachweis wurde die Vertretungsbescheinigung der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung mit dem Aktenzeichen 3416/707/2 vom ### im Original vorgelegt, die als Anlage zu dieser Urkunde genommen wird.

- im Folgenden Projektträger -;

Der Erschienenen zu 1. wies sich aus durch amtlichen Lichtbildausweis. Der Erschienenen zu 2. ist dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienenen haben vorab die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG verneint. Die Erschienenen bestätigen den Erhalt der Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Notar.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Geldwäschegesetzes erklären die Vertragsparteien, dass sie auf eigene Rechnung handeln und dass an dieser Urkunde keine politisch exponierte Person oder eine mit einer solchen verwandte oder nahestehende Person beteiligt ist.

Die Erschienenen - handelnd wie angegeben - baten um die Beurkundung der nachstehenden Erklärungen:

### **Vorbemerkung:**

Der Eigentümer ist Eigentümer der Flurstücke gemäß Tabelle Anlage 1, verzeichnet in den Grundbüchern beim Amtsgericht Gießen von Villingen Blatt 1627 und von Langd Blatt 1084. Aus der Anlage 1 wurden die Flurstücke, Flur sowie Gemarkung verlesen.

Wegen der am Vertragsgegenstand in Abteilung II in den Grundbüchern bestehenden Belastungen wird auf die als **Anlage** zu dieser Urkunde genommenen Grundbuchauszüge verwiesen. Der Vertragsgegenstand ist in sämtlichen Grundbüchern in Abteilung III **lastenfrei**.

Eine Übersichtskarte des Vertragsgegenstandes ist als **Anlage 2** dem Vertrag beigelegt. Diese Eigentumsflächen des Eigentümers bilden im Folgenden die „Vertragsflächen“.

Die Vertragsflächen sind Teil des **Laubacher Waldes**, einem großräumigen Waldgebiet, das wegen seiner unzerschnittenen, alt- und totholzreichen Laubwälder als FFH-Gebiet „Laubacher Wald“ ausgewiesen und Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes „Vogelsberg“ ist.

Wegen des herausragenden Naturschutzwertes erhält der Projektträger für die Umsetzung des vorliegenden Vertrages eine Förderung des Bundesumweltministeriums (im Rahmen der Förderrichtlinie „Wildnisfonds“). Im Rahmen der Förderung stehen Mittel zur Verfügung, um Nutzungsbeschränkungen und –verzichte finanziell auszugleichen. Hintergrund für die Zahlung von Nutzungsentschädigungen aus Mitteln des Wildnisfonds ist die Eignung der Vertragsflächen als Teil eines Wildnisgebietes nach dem 2 %-Ziel der „Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt“ (2007) sowie der Förderrichtlinie des „Wildnisfonds“. Der Zuwendungsbescheid enthält entsprechende Vorgaben, die die Nachhaltigkeit der Ausgleichszahlungen sichern sollen und im nachfolgenden Vertragswerk berücksichtigt sind.

Zum Zwecke der Entwicklung und langfristigen Sicherung eines Wildnisgebietes ist vorgesehen, auf den Vertragsflächen das Nutzungsrecht und den Nießbrauch anzukaufem, um diese aus der Nutzung zu nehmen, den dauernden Nutzungsverzicht im Grundbuch festzuschreiben und so zum 2 %-Wildnisziel der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt (NBS) beizutragen.

Der Eigentümer ist bereit, die Naturschutzvorgaben einzuhalten, wenn er die nachstehend vereinbarte Ausgleichszahlung für die Nutzungseinschränkungen erhält.



## § 1

### Nutzungsverzicht gegen Entgelt

1.

Um den Zielen und Zwecken des Wildnis-Projekts Rechnung zu tragen, werden die Flächen des Vertragsgegenstandes als Prozessschutzflächen unverzüglich und dauerhaft aus jeglicher forstlicher, landwirtschaftlicher, fischereiwirtschaftlicher, touristischer oder sonstigen gewerblichen oder nicht-gewerblichen Nutzung entlassen.

Der Eigentümer übernimmt insoweit eine für sich und seine Rechtsnachfolger unbefristete, unwiderrufliche und unkündbare, einseitig nicht abänderbare Verpflichtung zum Nutzungsverzicht gegenüber dem Projektträger und zugleich zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Vertrag auch zugunsten Dritter). Im Hinblick auf steuerliche Bestimmungen gehen die Beteiligten dabei davon aus, dass die Mindestdauer der unbefristeten Nutzungsbeschränkung mehr als 50 Jahre beträgt.

Der Eigentümer verpflichtet sich, die Jagdausübung künftig ausschließlich wildniskonform vorzunehmen und an der Erstellung und Umsetzung eines Konzepts zum Wildtiermanagement mitzuwirken, das die Erfüllung der jagdrechtlichen Verpflichtungen für den Flächeneigentümer weiterhin ermöglicht, gleichzeitig aber die Jagdausübung so regelt, dass eine möglichst umfassende jagdliche Beruhigung gemäß der „Qualitätskriterien zur Auswahl von großflächigen Wildnisgebieten in Deutschland im Sinne des 2 % Ziels der NBS“ (Kriterium 3.5) stattfindet. Das beinhaltet insbesondere:

- Konzentration der Jagdausübung auf die Randbereiche, um Abschussquoten zu erfüllen und negative Effekte für die Flächennachbarn zu minimieren.
- Schaffung von möglichst großen Jagdruhezonen in den zentralen Bereichen
- Verzicht auf Jagdinfrastrukturen wie Ansitze, Wege, Kirtungen etc. in den Jagdruhezonen
- zeitliche Einschränkung der Jagdausübung auf maximal zwei Jagdtermine in den Monaten September bis November.
- Abstimmung des Wildtiermanagements mit den Flächennachbarn.

Die sich aus dem Konzept zum Wildtiermanagement für die Wahrnehmung des Jagdrechtliches ergebenden Einschränkungen und Anforderung sind einzuhalten und umzusetzen.

Der Eigentümer verpflichtet sich darüber hinaus, Einschränkungen in der Verfügungsberechtigung durch den bestehenden Naturschutzgebietsstatus bzw. durch zukünftige Ausweisungen als Naturschutzgebiet oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Unterschutzstellungen sowie die naturschutzfachlichen Vorgaben, die sich aus dem Pflege- und

Entwicklungsplan (PEPL) ergeben, zu dulden.

Eine einseitige ordentliche Kündigung oder Änderung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien ist ausgeschlossen.

Die Beteiligten **bewilligen** und **beantragen**, auf den bei dem Amtsgericht ### gemäß Anlage 1 in den Grundbüchern von

###

verzeichneten Grundstücken, zugunsten der Bundesrepublik Deutschland und dem Projektträger jeweils eine gleichrangige beschränkte persönliche Dienstbarkeit erstrangig vor sämtlichen sonstigen Belastungen in Abt. II und III des Grundbuches, hilfsweise zunächst an jeweils rangfrier Stelle folgenden Inhalts einzutragen:

**„Der Eigentümer der dienenden Grundstücke hat auf den in der Anlagen 1 rot gekennzeichneten Flächen jegliche forstliche, landwirtschaftliche, fischereiwirtschaftliche, touristische oder sonstige gewerbliche oder nicht-gewerbliche Nutzung zu unterlassen. Die Ausübung des Jagdrechts darf durch den Eigentümer der dienenden Grundstücke nur im Rahmen eines einvernehmlich mit der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe abgestimmten Konzepts zum Wildtiermanagement ausgeübt werden.“**

2.

Dem Eigentümer ist bekannt, dass die vertragsgegenständlichen Flurstücke Teil eines vom Land Hessen geplanten, größeren Naturschutzgebietes sind. Er stimmt der Einbeziehung der in seinem Eigentum stehenden und vorstehend genannten Grundstücke in die zu erlassende Naturschutzgebietsverordnung als nutzungsfreie Prozessschutzflächen zu.

3.

Dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU), dem Bundesamt für Naturschutz (BfN), sowie dem Projektträger sind jederzeit Ortsbesichtigungen und Geländebegehungen zu ermöglichen.

Von den genannten Körperschaften beauftragte Personen sind berechtigt, die in Abs. 1 genannten Flächen jederzeit zu betreten und naturkundliche Untersuchungen durchzuführen. Der Eigentümer ist von den genannten Körperschaften über das Ergebnis zu unterrichten.

4.

Der Eigentümer räumt dem Projektträger zusätzlich zeitlich unbeschränkt den Nießbrauch an allen Vertragsflächen ein. Für die inhaltliche Ausgestaltung des Nießbrauchsrechtes gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Der Eigentümer bewilligt und der Projektträger beantragt die Eintragung des Nießbrauchs an allen vorstehend in § 1 bezeichneten Grundstücken im Range unmittelbar nach der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

5.

Der Projektträger verpflichtet sich unwiderruflich, keinen Verkauf oder Übertragung des Nutzungsrechtes oder Teilen davon ohne Zustimmung des BMU vorzunehmen. Soweit grundbuchrechtlich möglich, wird er die Eintragung dieses Veräußerungsverbot in die Grundbücher am Vertragsgegenstand veranlassen. Der Eigentümer bevollmächtigt den Projektträger insoweit unwiderruflich, entsprechende Eintragungsbewilligungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben und die Eintragung zu beantragen.

## **§ 2**

### **Ausgleichsentgelt für den Nutzungsverzicht**

Der Projektträger zahlt an den Eigentümer einen Betrag von

**4.447.000,00 €**

**(in Worten: viermillionenvierhundertsevenundvierzigtausend Euro)**

als Ausgleichsentgelt für den dauerhaften Nutzungsverzicht und die Einschränkung des Jagdrechts gemäß § 1. Es handelt sich um eine Einmalzahlung. Damit sind auch alle in der Zukunft liegenden Belastungen abgegolten.

Die Zahlung des Ausgleichsentgeltes hat auf folgendes Konto des Eigentümers zu erfolgen:

IBAN: .....

## **§ 3**

### **Steuerbarkeit**

Die Beteiligten gehen davon aus, dass das vorstehende Ausgleichsentgelt entsprechend § 4, Nummer 12, Buchstabe C des Umsatzsteuergesetzes nicht der Umsatzsteuerzahlung unterliegt. Sollte die Zahlung der Umsatzsteuer durch schriftlichen Bescheid der zuständigen Finanzbehörde festgesetzt werden, trägt der Projektträger die

Steuer in Höhe des Umsatzsteuersatzes in der zum Zeitpunkt der Entstehung gesetzlichen Höhe. Der Projektträger trägt auch etwaige steuerliche Nebenleistungen gemäß § 3 Abs. 4 AO, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einer Nachfestsetzung der Umsatzsteuer stehen. Im Falle des Entstehens von Umsatzsteuer ist der in § 2 genannte Betrag also als Nettzahlung zu verstehen. Sollte der Bescheid der Finanzbehörde durch Rechtsmittel aufgehoben werden, tritt der Eigentümer hiermit sämtliche Rückerstattungsansprüche an den dies annehmenden Projektträger ab. Die Abtretung kann der Finanzbehörde offengelegt werden.

#### **§ 4 Rangrücktritte**

1.  
Der Eigentümer verpflichtet sich, Rangrücktrittserklärungen oder Löschungsbewilligungen der Berechtigten der Belastung in Abteilung II der jeweiligen Grundbücher am Vertragsgegenstand nach Möglichkeit zu beschaffen. Er wird dabei den jeweiligen Berechtigten in angemessenem Umfang Ersatzflächen oder Ausgleichszahlungen anbieten. Der Eigentümer hat für den Erfolg der Bemühungen nicht einzustehen. Seine Verpflichtung beschränkt sich darauf, sich in dieser Hinsicht gegebenenfalls gemeinsam mit dem Projektträger zu bemühen.
2.  
Der Projektträger übernimmt ab dem 01.01.2023 die Verkehrssicherungspflicht am Vertragsgegenstand.
3.  
Der Projektträger trägt ab dem 01.01.2023 alle mit dem Vertragsgegenstand im Zusammenhang stehenden Grundbesitzer- und Grundeigentümerabgaben, namentlich insbesondere Grundsteuer, Beiträge für Verbände wie Wasser- und Bodenverband etc. Das gilt auch für alle künftig noch entstehenden mit dem Grundeigentum und Grundbesitz verbundenen Gebühren und Abgaben.

#### **§ 5 Fälligkeit**

Das Ausgleichsentgelt für den Nutzungsverzicht ist fällig und zahlbar innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Mitteilung des Notars per E-Mail an den Projektträger unter der E-Mailanschrift christian.unselt@Naturerbe.de, dass er den Antrag auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beim Grundbuchamt eingereicht hat und dem Notar nach Einsicht in die elektronischen Grundbücher und die Markentabelle keine

Gründe erkennbar sind, die gegen die ranggerechte Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit – Bezahlung der Grundbuchkosten vorausgesetzt – entgegenstehen. Diese Einsichtnahme darf frühestens zwei Arbeitstage nach Eingang des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt erfolgen.

Der Eigentümer ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls der Projektträger das Ausgleichsentgelt nicht fristgerecht zahlt und dies auch nicht innerhalb einer ihm vom Eigentümer schriftlich gesetzten Nachfrist von mindestens 2 Wochen nachholt. Der Rücktritt ist schriftlich mit Einschreiben gegen Rückschein zu erklären.

## **§ 6**

### **Wegerechte**

Der Projektträger und der Eigentümer einigen sich einvernehmlich auf ein im Wildtiermanagementkonzept zu erstellendes Wegekonzept. Dieses wird sich an den zukünftigen Zielen der Gebietsentwicklung orientieren.

In dem einvernehmlich abgestimmten Konzept für das Wildtiermanagement können ausgewiesene Wege als Jagdwege genutzt und im Rahmen des Wildtiermanagements befahren werden, nicht jedoch mit größeren Fahrzeugen (hier sind alle Fahrzeuge gemeint, die größer als ein PKW sind, ebenso landwirtschaftliche Fahrzeuge). Alle im Konzept für das Wildtiermanagement nicht dargestellten Wege werden aus der Nutzung genommen, nicht mehr befahren und nicht mehr unterhalten, ggfs. werden Wegepfade angelegt.

## **§ 7**

### **Vorkaufsrecht**

Der Eigentümer räumt dem Projektträger an allen hier vertragsgegenständlichen Flächen für jeden Verkaufsfall ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht gemäß § 463 ff. BGB ein, wobei der Projektträger im Falle der Vorkaufsrechtsausübung höchstens einen Betrag als Kaufpreis zu zahlen hat, der dem Verkehrswert entspricht. Sofern kein Einvernehmen über den Verkehrswert unter den Vertragsbeteiligten erzielt wird, ist der Verkehrswert durch einen von dem örtlichen Landwirtschaftsamt zu benennenden Sachverständigen für Land- und Forstwirtschaft mit verbindlicher Wirkung zu bestimmen. Dieser Betrag gilt also dann, wenn mit dem Drittkäufer ein höherer Kaufpreis vereinbart ist; ist mit dem Drittkäufer ein niedrigerer Kaufpreis vereinbart, ist dieser geschuldet.

Im Übrigen gelten für das Vorkaufsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

Das Vorkaufsrecht ist zeitlich unbefristet.

Zur Sicherung des bedingten Übereignungsanspruchs bewilligt der Eigentümer die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB für den Projektträger. Dieser beantragt die Eintragung im Grundbuch.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass im Falle der Vorkaufsrechtsausübung auch die Kosten der Eintragung und Löschung einer Auflassungsvormerkung, die für den Käufer des das Vorkaufsrecht auslösenden Kaufvertrages eingetragen wurde, von demjenigen zu tragen ist, der das Vorkaufsrecht ausübt.

## **§ 9 Ermächtigung des Notars**

- (1) Sämtliche Vertragsbeteiligten beauftragen und ermächtigen den amtierenden Notar zur Einholung aller nach diesem Vertrag erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen und Negativbescheinigungen. Der Notar wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, Erklärungen zur Durchführung des Rechtsgeschäftes abzugeben und entgegenzunehmen, Anträge - auch geteilt und beschränkt - zu stellen, zurückzunehmen, abzuändern und zu ergänzen.
- (2) Im Rahmen des Absatzes 1 hat der Notar uneingeschränkte Empfangsvollmacht.

## **§ 10 Vollzugsvollmacht**

Die Vertragsparteien erteilen dem Notar und seinen Notariatsangestellten

**###**

jeweils einzeln, Vollmacht, alle zur Durchführung dieses Vertrages eventuell noch erforderlichen oder nützlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und diesen Vertrag sowie Bewilligungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt zu ändern und zu ergänzen, einschließlich der Abgabe der Auflassung und einer Identitätserklärung, ggf. durch Eigenurkunde.

Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar und nur auf dessen Weisung Gebrauch gemacht werden. Die Vertragsparteien stellen die bevollmächtigten Notariatsangestell-

ten von jeglicher persönlichen Haftung für Fahrlässigkeit frei.

### **§ 11 Kosten**

1. Die Kosten für die Beurkundung, den Vollzug dieses Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Projektträger. Der Eigentümer trägt die für die Lastenfreistellung entstehenden Treuhandgebühren und die hierfür beim Grundbuch und Gläubiger anfallenden Kosten.
2. Die Kosten einer eventuellen Vertretung einschließlich der Genehmigung trägt der Vertretene.

### **§ 12 Gerichtsstand**

Für den Gerichtsstand gelten die gesetzlichen Regelungen.

### **§ 13 Änderungen und Ergänzungen**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Klausel.

### **§ 14 Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so soll das die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Es gelten dann diejenigen Regelungen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommen. Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages.

### **§ 15 Hinweise und Belehrungen**

Der Notar belehrte

- über die gesamtschuldnerische Haftung der Beteiligten für die Zahlung der Grunderwerbsteuer, der Notarkosten und der Gerichtskosten;
- den Projektträger über die Risiken einer Zahlung früher oder anders als nach diesem Vertrag;
- dass der Notar eine steuerliche Beratung nicht vorgenommen hat;
- dass die Angaben vollständig und richtig sein müssen. Die Erschienenen versicherten, dass ihre Angaben in diesem Vertrag vollständig und richtig sind.

Soweit in diesem Vertrag dem Notar Aufträge, Vollmachten oder Anweisungen erteilt oder Vollmachten nur vor ihm ausgeübt werden können, gilt dies zugleich für seinen Vertreter im Amt oder einen mit ihm in Sozietät verbundenen Notar. Alle dem Notar erteilten Vollmachten oder Anweisungen sind vom Grundbuchamt nicht zu prüfen.

Sämtliche Vollmachten dieser Urkunde werden unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten erteilt.

Sämtliche nach diesem Vertrag schriftlich abzugebende Erklärungen können auch in Textform abgegeben werden.

## **§ 16 Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) Ausfertigungen zum Vollzug,
- b) eine beglaubigte Abschrift für den Eigentümer,
- c) eine beglaubigte Abschrift für den Projektträger,
- d) pdf-Abschriften für die Beteiligten,
- e) Abschriften für die Behörden.



Die Beteiligten erklären abschließend, dass alle Erklärungen in dieser Urkunde vollständig und richtig sind und Nebenabreden nicht getroffen wurden.

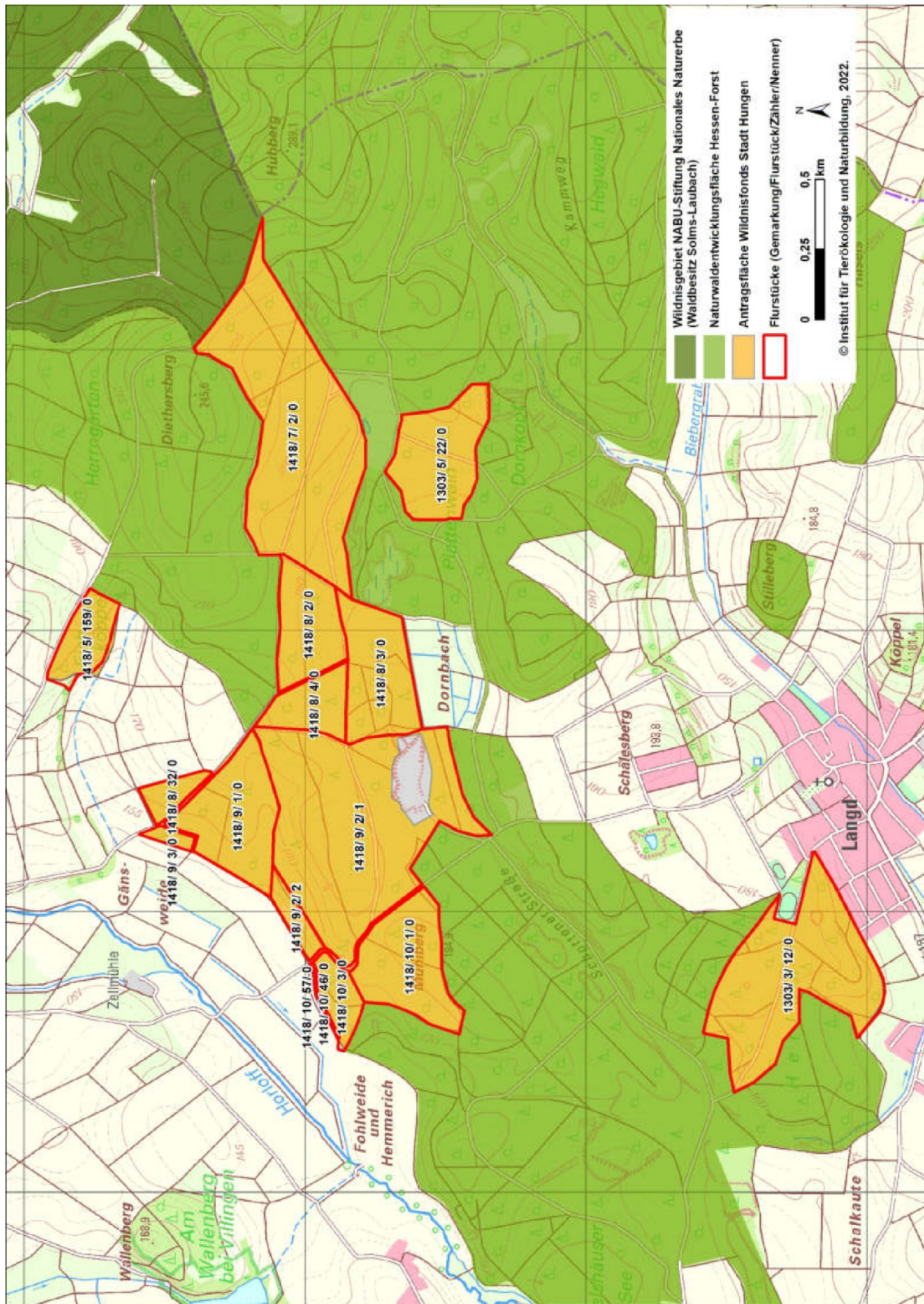
Vorstehende Verhandlung nebst Anlage 1 wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterzeichnet:

## Anlage 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Katastergröße
Villingen	5	159	48.358 m <sup>2</sup>
Villingen	7	2	361.442 m <sup>2</sup>
Villingen	8	2	84.296 m <sup>2</sup>
Villingen	8	3	110.495 m <sup>2</sup>
Villingen	8	4	52.208 m <sup>2</sup>
Villingen	8	32	21.976 m <sup>2</sup>
Villingen	9	1	121.632 m <sup>2</sup>
Villingen	9	2/1	402.743 m <sup>2</sup>
Villingen	9	2/2	22.057 m <sup>2</sup>
Villingen	9	3	
Villingen	10	1	117.521 m <sup>2</sup>
Villingen	10	3	
Villingen	10	46	1.628 m <sup>2</sup>
Villingen	10	57	979 m <sup>2</sup>
Langd	3	12	248.681 m <sup>2</sup>
Langd	5	22	117.171 m <sup>2</sup>

*?!? Die Fls ohne Flächenangabe sind nicht (mehr) auf Blatt 1627 des Grundbuchs von Villingen geführt. Flurstück 3 der Flur 10 war geführt, ist aber gestrichen. ?!?*

# Anlage 2





Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/226

**Betreff:** Evangelischer Kindergarten Langd  
hier: Neuwahl von Mitgliedern für den Kindergartenausschuss

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>07.10.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Evangelischer Kindergarten Langd hier: Neuwahl von Mitgliedern für den Kindergartenausschuss			
<b>Anlage(n):</b>			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>07.10.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>08.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

### Sach- und Rechtslage:

Nach der von der Kirchenverwaltung vorgeschlagenen Regelung für die vertragliche Zusammenarbeit zwischen Kommune und Kirchengemeinden, ist es erforderlich, dass die Stadt Hungen zwei stimmberechtigte Mitglieder und zwei Stellvertreter/innen in die jeweiligen Kindergartenausschüsse entsendet, um dadurch die Möglichkeit zur gemeinsamen Beratung und Mitentscheidung in Kindergartenangelegenheiten zu erhalten.

Da Frau Christine Weimer aus der Stadtverordnetenversammlung ausgeschieden ist, ist die Stelle der Stellvertretung für den Kindergarten Langd vakant. Eine Neubesetzung dieses Stellvertreterpostens ist daher notwendig.

Gewählt wird nach Stimmenmehrheit. Es genügt die einfache absolute Mehrheit, das ist die Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Nicht oder nicht gültig abgegebene Stimmen zählen zur Berechnung nicht mit, wenn sie auch bei Feststellung der Beschlussfähigkeit mit zu berücksichtigen sind. Enthaltungen gelten als ungültige Stimmen.

Die Wahl erfolgt schriftlich und geheim auf Grund von Wahlvorschlägen aus der Mitte der Stadtverordnetenversammlung. Wenn niemand widerspricht kann sie durch Zuruf oder Handaufheben gem. §55 Abs. 3 HGO erfolgen.

### Umsetzung:

Wahl nach **Stimmenmehrheit**, d.h, alternativ:

1. Abstimmung durch Handaufhebung
  - Wenn niemand widerspricht (§55 Abs. 3 HGO)
  - Wahlergebnis muss nicht einstimmig sein-
2. Geheime Wahl:
  - Wahlleiter=Vorsitzender; Berufung von Wahlhelfern
  - Erläuterung Stimmzettel
  - Überprüfung Wahlkabine und Wahlurne
  - Aufforderung zur Stimmabgabe in alphabetischer Reihenfolge
  - Auszählung des Wahlergebnisses

### Wahlergebnis:

- Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen hat
- 2. Wahlgang: s.1. Wahlgang, 3. Wahlgang: relative Mehrheit genügt, danach Los
- Bekanntgabe Wahlergebnis





<b>Betreff:</b> Wahl des Vertreters/der Vertreterin und eines Stellvertreters/einer Stellvertreterin für die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“			
<b>Anlage(n):</b>			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>19.10.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschluss:**

1. Zur Vertreterin/zum Vertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ wird \_\_\_\_\_ gewählt.
2. Zur Stellvertreterin/zum Stellvertreter in der Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ wird \_\_\_\_\_ gewählt.

**Sach- und Rechtslage:**

Die Städte Nidda, Gedern, Hungen, Ortenberg, Schotten sowie die Gemeinde Echzell haben zum Zwecke der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes den Zweckverband „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ gegründet.

Organe des Zweckverbandes sind die Verbandsversammlung sowie der Vorstand.

Nach § 9 der Verbandssatzung sind die Bürgermeister der Verbandsmitglieder ständige Mitglieder des Vorstandes. Die gesetzliche Stellvertretung der Bürgermeister im Verhinderungsfall ergibt sich aus § 47 HGO.

Die Wahl und die Zusammensetzung der Verbandsversammlung ist in § 5 der Verbandssatzung geregelt. Danach besteht die Verbandsversammlung aus je einem Vertreter\*in eines jeden Verbandsmitglieds. Die Vertreter\*innen werden im Verhinderungsfall von Stellvertreter\*innen vertreten.

Die Vertreter\*in sowie die Stellvertreter\*in der Verbandsversammlung werden von den Vertretungskörperschaften der Verbandsmitglieder aus deren kommunalen Gremien für deren Wahlzeit gewählt. Wählbar sind damit neben den Mitgliedern der Gemeindevertretung/ Stadtverordnetenversammlung und dem Gemeindevorstand/Magistrat auch die Mitglieder der Beiräte der HGO, also Mitglieder der Ortsbeiräte oder ggf. auch der Ausländerbeiräte.

Jeder Vertreter\*in und Stellvertreter\*in muss im Gemeindegebiet des jeweiligen Verbandsmitgliedes wahlberechtigt sein (§ 30 Abs. 1 HGO).

Die Mitgliedschaft in der Verbandsversammlung erlischt, wenn die Voraussetzungen der Wahl oder der Entsendung des Mitglieds der Verbandsversammlung wegfallen.

Die Verbandsmitglieder werden gebeten, die Wahl der Vertreter\*innen und Stellvertreter\*innen unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze vorzunehmen. Die Vertreter\*innen und Stellvertreter\*innen sind nach Stimmenmehrheit zu wählen, § 55 Abs. 1, 5 HGO.



Gewählt wird schriftlich und geheim aufgrund von Wahlvorschlägen aus der Mitte der Gemeindevertretung, § 55 Abs. 3 S. 1 HGO. Wenn niemand widerspricht, kann durch offene Wahl (Zuruf oder Handaufheben) abgestimmt werden, § 55 Abs. 3 S. 2 HGO.

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/258

**Betreff:** Wahl der Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung  
hier: Nachbesetzung der fünften Stellvertretung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>23.11.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Wahl der Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter des Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung hier: Nachbesetzung der fünften Stellvertretung			
<b>Anlage(n):</b>			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Frau Eckhardt</b>		<b>23.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein
---

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

### Sach- und Rechtslage:

In der konstituierenden Sitzung muss die Stadtverordnetenversammlung einen oder mehrere Vertreter/innen ihres/ihrer Vorsitzenden wählen. Gem. § 4 Abs. 2 der Hauptsatzung der Stadt Hungen beträgt die Zahl der Vertreter nach Änderung „fünf“. Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde Frau Britta Eichelmann gewählt. Durch ihr Ausscheiden aus der Stadtverordnetenversammlung wird eine Ergänzungswahl erforderlich.

Gewählt wird nach Stimmenmehrheit. Es genügt die einfache absolute Mehrheit, das ist die Mehrheit der gültig abgegebenen Stimmen. Nicht oder nicht gültig abgegebene Stimmen zählen zur Berechnung nicht mit, wenn sie auch bei Feststellung der Beschlussfähigkeit mit zu berücksichtigen sind. Enthaltungen gelten als ungültige Stimmen.

Die Wahl erfolgt schriftlich und geheim auf Grund von Wahlvorschlägen aus der Mitte der Stadtverordnetenversammlung. Wenn niemand widerspricht, kann sie durch Zuruf oder Handaufheben gem. §55 Abs. 3 HGO erfolgen.

### Umsetzung:

Wahl nach **Stimmenmehrheit**, d,h, alternativ:

1. Abstimmung durch Handaufhebung
  - Wenn niemand widerspricht (§55 Abs. 3 HGO)
  - Wahlergebnis muss nicht einstimmig sein-
2. Geheime Wahl:
  - Wahlleiter=Vorsitzender; Berufung von Wahlhelfern
  - Erläuterung Stimmzettel
  - Überprüfung Wahlkabine und Wahlurne
  - Aufforderung zur Stimmabgabe in alphabetischer Reihenfolge
  - Auszählung des Wahlergebnisses

### **Wahlergebnis:**

- Gewählt ist, auf wen mehr als die Hälfte der gültigen Stimmen entfallen
- 2. Wahlgang: s.1. Wahlgang, 3. Wahlgang: relative Mehrheit genügt, danach Los
- Bekanntgabe Wahlergebnis

Stadt



Hungen

**Vorlage-Nr.: MI-12/2022**

**Betreff:** Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD, Pro Hungen und Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Hungen-Süd sowie zur Erteilung eines Vermarktungskonzeptes und Ausschreibung des Projektes für eine externe Erschließung zur weiteren Beratung

**Anlage(n):** Gemeinsamer-Antrag\_Hungen-Sued\_16-10-2022  
Gewerbepark\_Hungen\_Sued\_20221014

Bereich	Antragsteller	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>SPD/Pro Hungen/Grüne</b>		<b>19.10.2022</b>

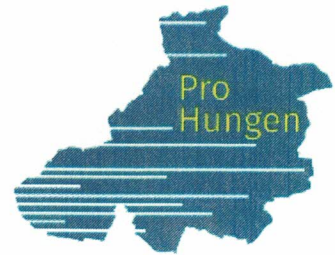
Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>02.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>03.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>08.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Antrag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge Folgendes beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen, die Planungen zum Gewerbepark Hungen-Süd (B-Plan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Kriterien anzupassen:

- Anpassung des Flächenumfangs des Bebauungsplanes auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich;
- Erstellung eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes unter der Prämisse der Ansiedlung heimischer Betriebe und innovativer Zukunftstechnologien mit einer relevanten Anzahl an Arbeitsplätzen;
- Ausschluss von Betrieben der Sparte Großlogistik und Großhandel bei einem jeweiligen Flächenbedarf größer 2 ha;
- Erstellung eines tragfähigen Konzeptes von Festsetzungen zur nachhaltigen Energieerzeugung, nachhaltigen Ressourceneinsatzes sowie einer landschaftsgerechten Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes oder in Form rechtsverbindlicher Vereinbarungen mit den ansiedelnden Betrieben;
- sehr zeitnahe Prüfung der Möglichkeit der Zusammenarbeit mit einem professionellen Erschließer;
- sehr zeitnahe Einberufung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern der betroffenen Bevölkerung;
- verbindliche Berichtserstattung seitens der Verwaltung über die Weiterentwicklung der Planungen des Gewerbegebietes Hungen-Süd gegenüber den Gremien der Stadtverordnetenversammlung in jeder Sitzungsrunde. Gleiches gilt für Sachstandsberichte zur Art und Umfang der Nachfragen nach Flächen im Gebiet.



Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher  
Karl Ludwig Büttel  
Kaiserstrasse 7

35410 Hungen

Fraktionen in der  
Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Hungen

16.10.2022

**Antrag zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes Hungen-Süd sowie zur Erstellung eines Vermarktungskonzeptes und Ausschreibung des Projekts für eine externe Erschließung zur weiteren Beratung**

Sehr geehrter Herr Büttel,

wir bitten darum, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnungen des Bau- und Planungsausschusses am 02.11.22, des Haupt- und Finanzausschusses am 03.11.22 sowie der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2022 zu nehmen.

Die Fraktion der SPD, Pro Hungen sowie Bündnis 90/Die Grünen stellen gemeinsam folgenden Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge folgendes beschließen:

**Der Magistrat wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen, die Planungen zum Gewerbepark Hungen-Süd (B-Plan Nr. 7.15 „Gewerbepark Hungen-Süd“) entsprechend der nachfolgend aufgeführten Kriterien anzupassen:**

- **Anpassung des Flächenumgriffs des Bebauungsplanes auf den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich;**
- **Erstellung eines tragfähigen Vermarktungskonzeptes unter der Prämisse Ansiedlung heimischer Betriebe und innovativer Zukunftstechnologien mit einer relevanten Anzahl an Arbeitsplätzen;**
- **Ausschluss von Betrieben der Sparten Großlogistik und Großhandel bei einem jeweiligen Flächenbedarf größer 2 ha;**
- **Erstellung eines tragfähigen Konzeptes von Festsetzungen zur nachhaltigen Energieerzeugung, nachhaltigen Ressourceneinsatzes sowie einer**

**landschaftsgerechten Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes oder in Form rechtsverbindlicher Vereinbarungen mit den ansiedelnden Betrieben;**

- **Sehr zeitnahe Prüfung der Möglichkeit der Zusammenarbeit mit einem professionellen Erschließer;**
- **Sehr zeitnahe Einberufung eines „Runden Tisches“ mit Vertretern der betroffenen Bevölkerung;**
- **Verbindliche Berichterstattung seitens der Verwaltung über die Weiterentwicklung der Planungen des Gewerbegebietes Hungen-Süd gegenüber den Gremien der Stadtverordnetenversammlung in jeder Sitzungsrunde. Gleiches gilt für Sachstandsberichte zur Art und Umfang der Nachfragen nach Flächen im Gebiet**

**Begründung:**

Böden stellen ein nicht vermehrbares Gut dar, so dass vor ihrer Inanspruchnahme sorgsam geprüft werden muss, inwieweit die Nachnutzung eine nachhaltige Wohlfahrtswirkung für die Gesellschaft darstellt. Die Flächen, auf denen das Gewerbegebiet Hungen-Süd derzeit geplant ist, werden von äußerst ertragreichen Ackerböden eingenommen, die zudem in unmittelbarer Nähe eines überregional bedeutsamen Erholungsschwerpunktes sowie der Ortslage von Inheiden liegen und unmittelbar an ein europäisches Schutzgebiet angrenzen. Die Bepflanzung derartiger Flächen im Rahmen der Gewerbeansiedlung verlangt daher zwingend eine Erschließung unter der Prämisse Nachhaltigkeit in den Bereichen Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen, Ressourcenschutz und Erzielung dauerhafter städtischer Einnahmen. Dieser Prämisse wird die aktuelle Planung nicht gerecht.

Stattdessen stellt die aktuelle Planung zum Gewerbegebiet Hungen-Süd eine Angebotsplanung ohne nachvollziehbares Konzept für die weitere Entwicklung des Standortes dar. Weder liegt ein tragfähige Vermarktungsstrategie vor noch weist die Planung verbindliche Festsetzungen zu einer nachhaltigen zukunftsfähigen Ausgestaltung des Gewerbegebietes auf. Weiterhin ist es in Anbetracht der sich stark verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mehr als fraglich, die im derzeitigen Umgriff der Planung befindlichen Flächen zeitnah vermarkten zu können, wenn man die Ansiedlung von Betrieben der Sparten Großlogistik und Großhandel ausschließt.

Da es der Verwaltung an Kapazitäten zur Erstellung eines belastbaren Vermarktungskonzeptes und dessen späterer Umsetzung fehlt, ist darüber hinaus zwingend zu prüfen, inwieweit durch die Beauftragung eines professionellen Entwicklers die seitens der Stadt Hungen gewünschten Zielsetzungen besser erreicht werden können.



Zur Gewährleistung der dringend gebotenen Transparenz im weiteren Verfahren ist der einstimmig beschlossen „Runde Tisch“ mit Vertretern der Städtischen Gremien und der Betroffenen Bevölkerung sehr zeitnah zu etablieren. Gleiches gilt für die regelmäßige Berichterstattung der Verwaltung in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung in jeder kommenden Sitzungsrunde über alle relevanten Entwicklungen zum Gewerbegebiet Hungen-Süd.

**Ziel:**

Ziel des Antrages ist eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Gewerbebestandes Hungen. Im Fokus steht neben der zur Verfügungstellung von Flächen für einheimische Betrieb die Ansiedlung von Unternehmen mit einer hohen Anzahl qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze sowie eine konfliktarme Einbindung des Gewerbegebietes gegenüber den bestehenden Umgebungsnutzungen.

**Weiteres Vorgehen:**

Stadtverordnetensitzung entscheidet bei der nächsten Sitzung über die Antragsstellung.

Mit freundlichen Grüßen



Christoph Fellner von Feldegg  
(Fraktionsvorsitzender SPD)



Fabian Kraft

(Fraktionsvorsitzender Pro Hungen)



Wolfgang Macht

(Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen)

**Geltungsbereich**

- Sonstiges Sondergebiet
- Handwerk, kleines bis mittleres Gewerbe\*
- Technologie und Wissen\*
- Gewerbe- und Industriegebiete\*
- Erschließungsstraße mit Wendehammer
- Grünstreifen

0 50 100 200 300 Meter

N

# Flächenkonzept Gewerbepark Hungen-Süd - angepasster Entwurf -

(\*fiktive Grundstücksaufteilung, Anpassungen möglich)





**Stadt**



**Hungen**

**Vorlage-Nr.: MI-13/2022**

**Betreff:** Antrag der SPD-Fraktion auf Förderung der HSG Hungen/Lich

**Anlage(n):** 221117\_Förderung HSG Hungen\_Lich\_Antrag\_SPD

Bereich	Antragsteller	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>SPD</b>		<b>21.11.2022</b>

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Antrag:**

Es wird beantragt,

die Spielgemeinschaft HSG Hungen/Lich mit einer Förderung für Trainingsmittel und sonstigen wichtigen Dingen für den Sportbetrieb in Höhe von 1.300 Euro zu unterstützen.



SPD-Fraktion Hungen, Schlossgasse 11, 35410 Hungen

---

Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher  
Karl-Ludwig Büttel  
Kaiserstrasse 7

Christoph Fellner von Feldegg  
Vorsitzender

Tel.: 06402/508158  
Mail: vorsitzender@spd-hungen.de

35410 Hungen

Hungen, den 17.11.2022

## Antrag

Sehr geehrter Herr Büttel,

die Fraktion der SPD beantragt, die Spielgemeinschaft HSG Hungen/Lich mit einer Förderung für Trainingsmittel und sonstigen wichtigen Dingen für den Sportbetrieb in Höhe von

**1.300 Euro**

zu unterstützen.

### Begründung:

Die Spielgemeinschaft der Handball-Sportlerinnen und -sportler aus Hungen und Lich benötigt finanzielle Unterstützung für allerlei für den Sportbetrieb wichtige Ausstattungsgegenstände wie zum Beispiel Stahlschränke zur sicheren Unterbringung von Sportgeräten, Torwände, Hürden, Markierungsstreifen, Medizinbälle und anderes Gerät, das aus den Vereinsmitteln allein nicht finanziert werden kann. Die SPD- Fraktion sieht hierin eine wichtige Förderung der Jugend- und Erwachsenenarbeit des Breitensports und bittet die genannte Summe im Haushalt einzustellen.

Christoph Fellner von Feldegg  
Vorsitzender

**Stadt**



**Hungen**

**Vorlage-Nr.: MI-15/2022**

**Betreff:** Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Prüfung der Errichtung einer Solaranlage auf dem Lärmschutzwall an der B457

**Anlage(n):** Prüfantrag zur Errichtung einer Solaranlage auf dem Lärmschutzwall an der B457

Bereich	Antragsteller	Aktenzeichen	Hungen,
<b>11 Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Bündnis`90/Die Grünen</b>		<b>21.11.2022</b>

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Antrag:**

1. Der Magistrat/die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Fläche des Lärmschutzwalles an der B 457 zwischen dem Kreisel und der Ausfahrt Hungen-West mit Photovoltaik bebaut werden kann.

2. Die Ergebnisse sind zeitnah in den entsprechenden Ausschüssen zu beraten und in der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.

Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher  
Karl Ludwig Büttel  
Kaiserstraße 7

35410 Hungen



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung  
der Stadt Hungen

Hungen, den 20.11. 2022

### **Errichtung einer Solaranlage auf dem Lärmschutzwall an der Bundesstraße 457**

Sehr geehrter Herr Büttel,

die Fraktion Bündnis/90 Die Grünen bittet darum, folgenden Prüfantrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung zu nehmen:

- 1. Der Magistrat/Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Fläche des Lärmschutzwalles and der B457 zwischen dem Kreisel und der Ausfahrt Hungen West mit Photovoltaik bebaut werden kann.**
- 2. Die Ergebnisse sind zeitnah in den entsprechenden Ausschüssen zu beraten und in der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen.**

#### Begründung:

Mit dem neuen EEG2023 wurden die wirtschaftlichen Rahmbedingungen zum Betreiben von PV-Anlagen deutlich verbessert. Insbesondere werden Flächen entlang Straßen, Bahntrassen und sonstige Flächen besonders gefördert.

Der sich derzeit noch in im Bau befindliche Lärmschutzwall an der Bundesstraße 457 mit einer Länge von ca. 300m bietet beste Möglichkeiten zur energetischen Nutzung und könnte durch eine PV-Anlage bebaut werden. Durch den Betrieb von Photovoltaik werden CO2 Emissionen reduziert und der Ausbau der erneuerbaren Energien vorangetrieben. Des Weiteren wird die Klimakommune Hungen ihrer Vorbildfunktion gerecht.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Macht  
(Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen)