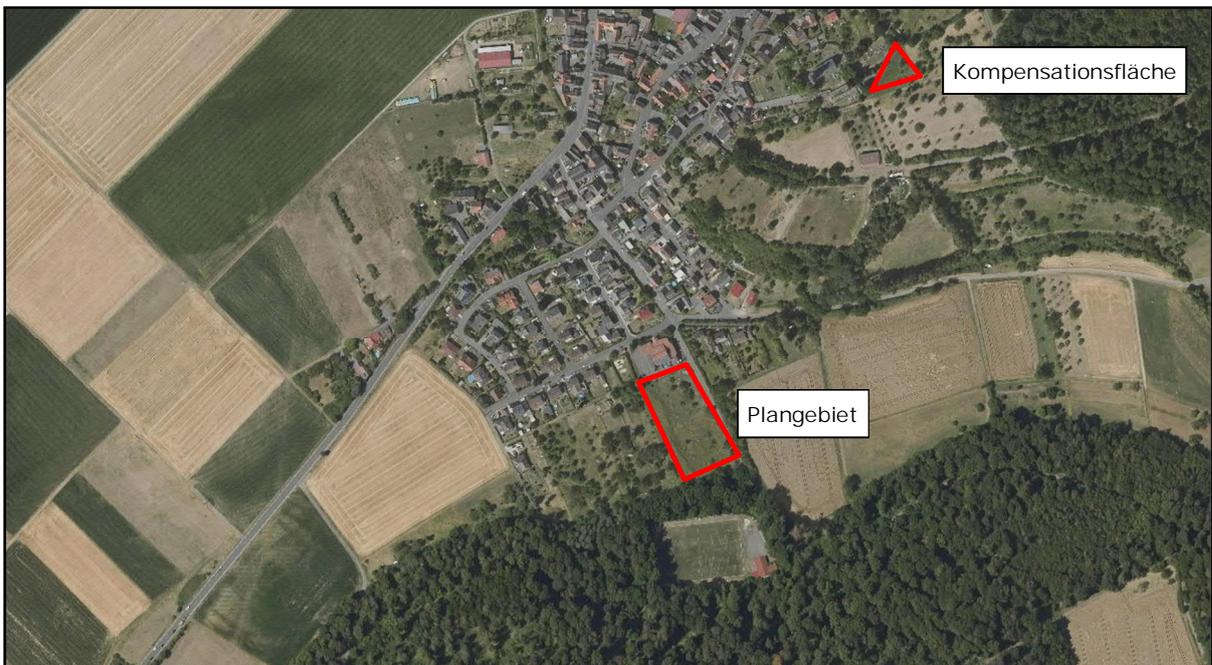


# Bauleitplanung der Gemeinde Ranstadt

## Bebauungsplan „Forsthohläcker“ Ortsteil Ober-Mockstadt



## B e g r ü n d u n g ( E n t w u r f )

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg

Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 22/511  
Planungsstand: April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Standortwahl /-alternativen .....	3
1.3	Bauleitplanverfahren .....	5
1.4	Planungsverlauf .....	5
2.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße .....	6
2.1	Lage des Geltungsbereichs .....	6
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	7
2.3	Flächengrößen und -verteilung .....	8
3.	Einfügung in übergeordnete Planungen .....	9
3.1	Regionalplanung .....	9
3.2	Überörtliche Fachplanungen .....	10
3.3	Flächennutzungsplan .....	10
3.4	Schutzgebiete .....	11
4.	Planfestsetzungen .....	12
4.1	Fläche für Gemeinbedarf .....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.4	Stellplätze .....	13
4.5	Verkehrsflächen .....	14
4.6	Öffentliche Grünflächen .....	14
4.7	Fläche für die Regenwasserrückhaltung .....	14
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
4.10	Wasserrechtliche Festsetzungen .....	15
5.	Verkehrsplanerische Erschließung .....	16

6.	Ver- und Entsorgung .....	17
7.	Umweltbelange .....	17
8.	Bodenordnung .....	17

## ANLAGEN

1. Standortanalyse für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Ranstadt / Ober-Mockstadt; Schlussbericht; Planungsbüro Vollhardt; November 2020.
2. Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Forsthohläcker“ der Gemeinde Ranstadt, Ortsteil Ober-Mockstadt; Planungsbüro Vollhardt; April 2023.
3. Mögliche Lebensraumbeeinträchtigung für das Graue Langohr *Plecotus austriacus* im Zuge der Planung des Neubaus eines Feuerwehrhauses in Ober-Mockstadt (Ranstadt, Wetteraukreis); Institut für Tierökologie und Naturbildung GmbH; April 2023.

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser - Planungsgrundlagen werden u. a. eine Fahrzeughalle für 2 Einsatzfahrzeuge (derzeit 1 Einsatzfahrzeug und 1 Mannschaftstransportfahrzeug), Schulungsräume, Umkleide sowie Werkstatt und Lagerflächen benötigt. Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes sollen ebenfalls berücksichtigt werden (z. Bsp. Platz für ein drittes Einsatzfahrzeug). Auch sind Stellplätze für ehrenamtliche Einsatzkräfte erforderlich.

Im Rahmen der Planung soll weiterhin ein Spielplatz sowie ein Behelfsparkplatz für Besucher des Sportplatzes errichtet werden. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Regenrückhaltefläche sowie von Grünflächen (Erhaltung und Entwicklung von Streuobst).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ranstadt hat in ihrer Sitzung am 07.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Forsthohläcker“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

### 1.2 Standortwahl /-alternativen

Die im Vorfeld durchgeführte Standortanalyse (siehe Anlage 1) wurde nach den Kategorien Planungsrecht, Besitzverhältnisse, Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Immissionsbelastung, Synergien, Kosten sowie Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung, durchgeführt. Die einzelnen Kategorien wurden nochmals in mehrere Untertitel unterteilt, um damit einen möglichst umfangreichen Kriterienkatalog zu schaffen, der einen engmaschigen Vergleich ermöglicht.

Nach eingehender Diskussion innerhalb von drei durchgeführten Kommissionssitzungen und nach Auswertung der Bewertungsmatrix zeichnete sich ein eindeutiges Votum für den Standort (4.1/4.2) Am Bürgerhaus oder südlich des Bürgerhauses ab.

Der Standort (1) „Am Anger“ ist vor allem verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und auch aus sicherheitstechnischen Gründen nicht gut geeignet (Zufahrt würde einen Radweg kreuzen). Auch befinden sich in nur 250 m Entfernung Natura2000-Gebiete.

Der Standort (2) „Festplatz“ wird seitens der Bürgerschaft abgelehnt und dessen funktionaler Erhalt gefordert. Eine Nutzung des Festplatzes im bisherigen Umfang wäre durch die Errichtung der Feuerwehr nicht mehr möglich (die Festplatzfläche würde mehr als halbiert werden). Zudem ist eine Verkehrsanbindung an die B 275 äußerst problematisch.

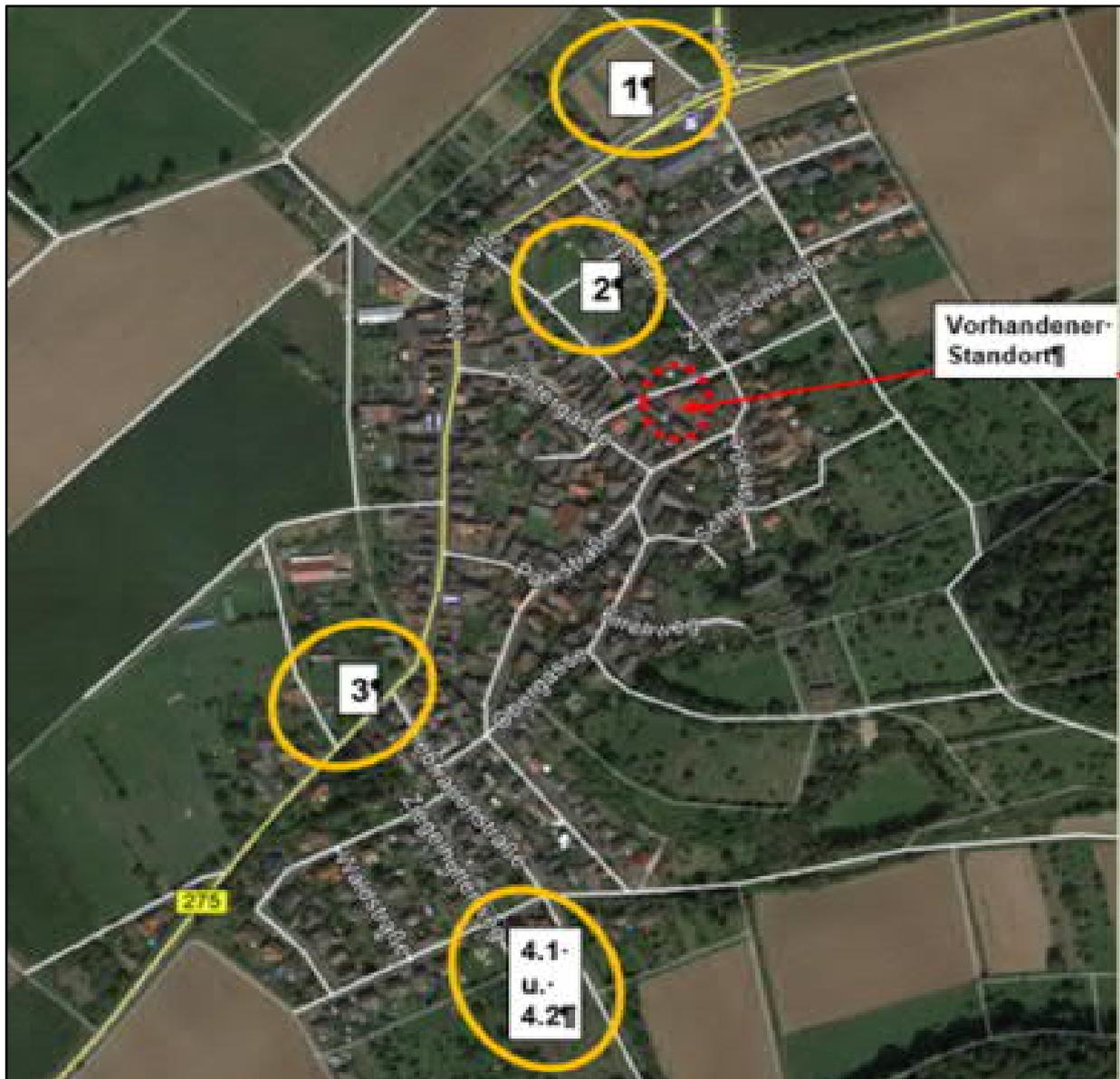


Abbildung 1: Potenzielle Standorte für ein Feuerwehrhaus in Ober-Mockstadt

Während der Standort (3) „An den Lehengärten“ nicht nur bzgl. des Bewertungsergebnisses ausscheidet, stehen auch die eigentumsrechtlichen Bedingungen weiteren Überlegungen entgegen (Eigentümer schließen einen Verkauf der Flächen aus).

Das Areal „Am Bürgerhaus“ (Standort 4.1) hat eigentumsrechtlich, erschließungstechnisch sowie zum Thema Synergieeffekte große Vorteile gegenüber den anderen Standorten. Auch der zweite Standort „Südlich des Bürgerhauses“ (Standort 4.2) kann mit ähnlichen Vorteilen punkten.

Letztendlich wurde durch die Kommission eine Empfehlung an die kommunalen Gremien weitergeben, am Standort Bürgerhaus einen architektonischen Projektierungsauftrag zu vergeben und den Standort bauleitplanerisch vorzubereiten.

Die Projektierung führte schließlich zum Standort 4.2, da bei der Fläche neben dem Bürgerhaus sowohl westlich als auch nördlich direkt Wohnbebauung angrenzt und der Standort südlich des Bürgerhauses hier weniger Konflikte erwarten lässt.

Zudem kann durch die vorliegende Bauleitplanung auch die bisherige schlechte Parkplatzsituation am Sportplatz verbessert werden.

### 1.3 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Forsthohläcker“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Um die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens zu beschreiben und zu bewerten, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind zudem die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag (siehe Anlage 2) dargelegt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

### 1.4 Planungsverlauf

#### Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07. September 2021 von der Gemeindevertretung gefasst.

#### Verfahren nach § 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die frühzeitige Beteiligung wurde in der Zeit vom 04.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 durchgeführt. Die Anschreiben erfolgten am 15.12.2022.

#### Verfahren nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange):

Die Beteiligung wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung / Anschreiben erfolgten am \_\_.\_\_.2023 / \_\_.\_\_.2023.

#### Satzungsbeschluss:

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2023 von der Gemeindevertretung gefasst.

## 2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches und Gebietsgröße

### 2.1 Lage des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1 ha befindet sich südlich des Ortsrandes des Ortsteils Ober-Mockstadt in der Verlängerung der „Liebfrauenstraße“ im Bereich der alten Ziegelei.

Direkt nördlich grenzt das Bürgerhaus sowie die Ortsrandbebauung von Ober-Mockstadt an.

Das Plangebiet ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen, Streuobstbereichen und südlich vom Sportplatz von Ober-Mockstadt umgeben. Letzterer wird von einem dichten Gehölzbereich vom Plangebiet abgeschirmt.



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 292/3 und 505/1 (teilweise) in der Flur 1, Gemarkung Ober-Mockstadt.

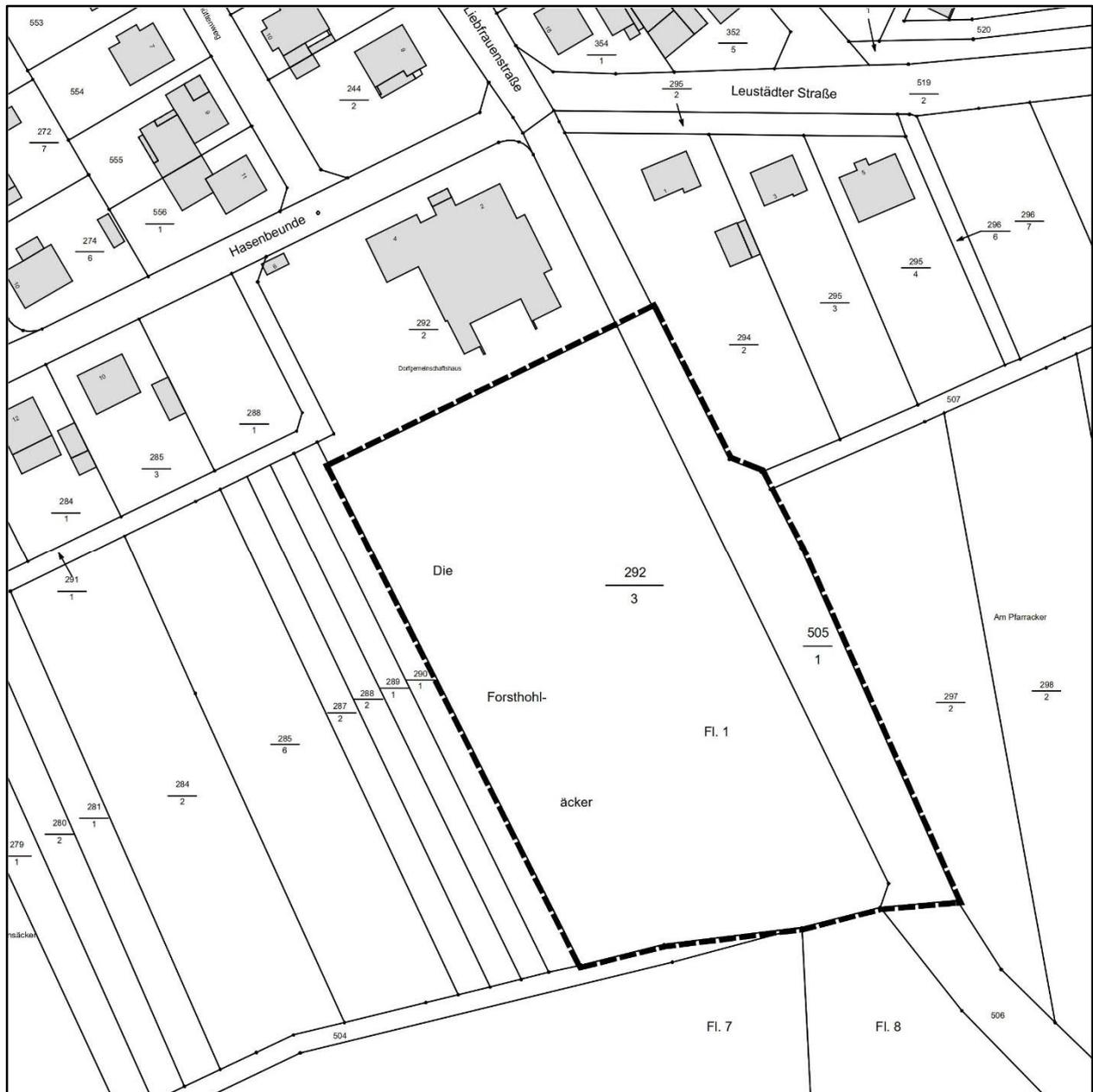


Abbildung 3: Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Forsthohläcker“

Die externe Kompensationsfläche mit einer Größe von 1.300 m<sup>2</sup> befindet sich 370 m entfernt nordöstlich des Plangebiets in der Flur 1, Flurstück 394 in der Gemarkung Ober-Mockstadt.

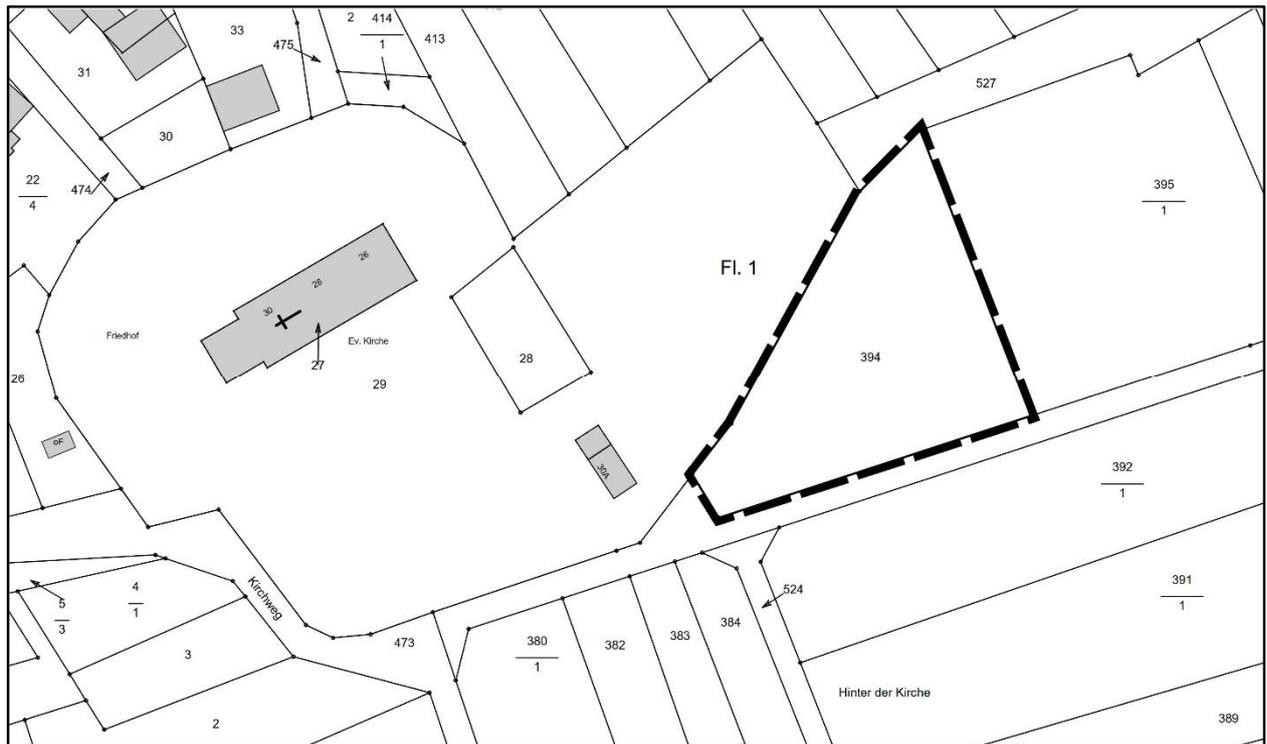


Abbildung 4: Grenze des externen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Forsthöhlacker“ (Kompensationsfläche)

### 2.3 Flächengrößen und -verteilung

Die Größe des Geltungsbereiches (inkl. externer Kompensationsfläche) gliedert sich in nachfolgende Einzelflächen bzw. Nutzungen auf:

Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“	1.806 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	505 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Freizeit- und Erholung“	354 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	767 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Streuobstwiese“	5.773 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Regenwasserrückhaltung“	334 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	908 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Behelfsparkplatz“	1.010 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>11.457 m<sup>2</sup></b>

### 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums Frankfurt RheinMain festgelegt.

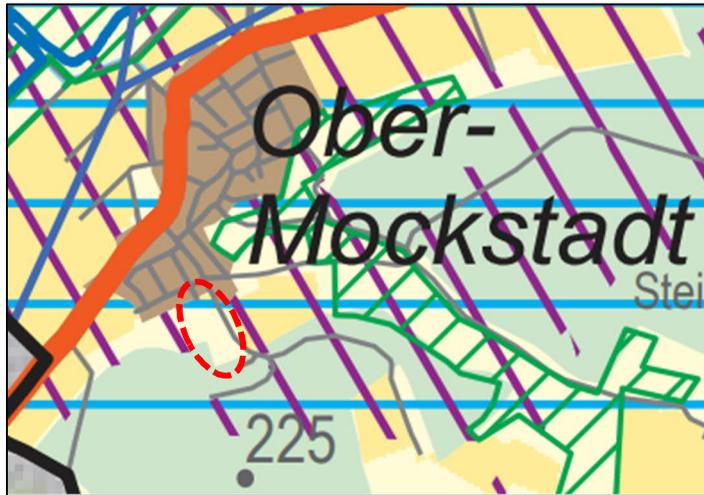


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen (2010)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.

In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. In Ober-Mockstadt sind keine „Vorranggebiete Planung“ für Siedlung ausgewiesen.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sollen Grundwasserressourcen planerisch gesichert werden.

Von der Änderungsgröße von insgesamt 1 ha werden lediglich rund 0,18 ha für den Feuerwehrneubau sowie ca. 0,1 ha für den Behelfsparkplatz benötigt. Die übrigen Flächen sollen als Spielplatz, Grünflächen, Flächen für die Regenrückhaltung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Aufgrund der sehr geringen Größe von insgesamt 0,28 ha für die Gemeindedarfs- und Parkplatzfläche kann die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

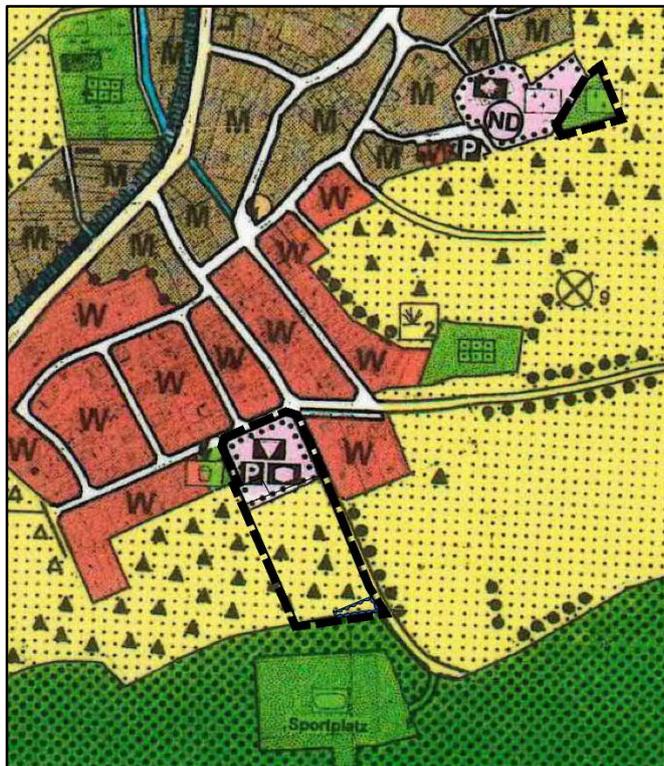
### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ranstadt ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.



Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ranstadt als Fläche für die Landwirtschaft (Streuobstwiese, /-weide) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB, als Fläche für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Parkplatz) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie als Grünfläche „Friedhof“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan werden eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr), eine Verkehrsfläche „Behelfsparkplatz“ sowie Grünfläche für „Spielplatz“ und „Freizeit- und Erholung“ festgesetzt. Die verbleibenden Grünflächen dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft als „Erhaltung und Entwicklung von Streuobst“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ragt in die bisher dargestellte Fläche für Gemeinbedarf hinein.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen daher wie folgt geändert:

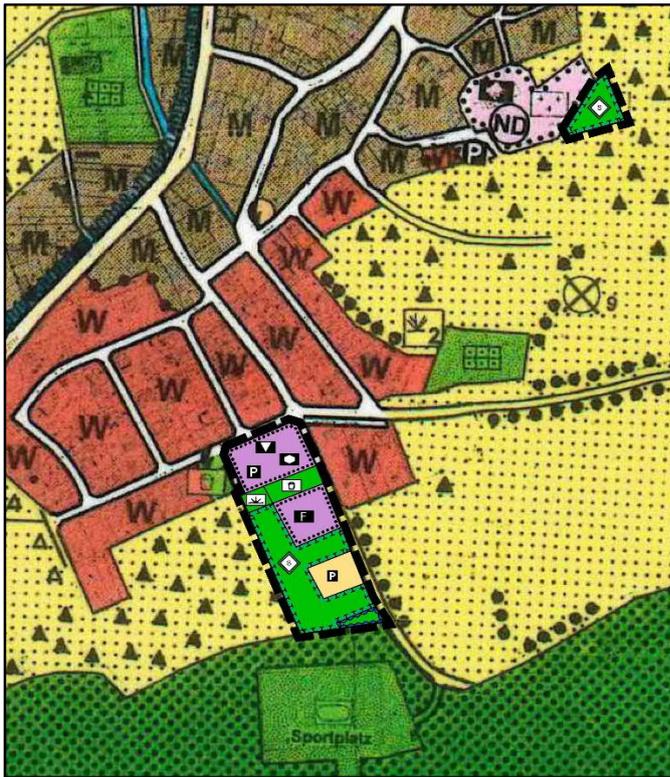


Abbildung 7: 1. Änderung des Flächennutzungsplans

- Flächen für Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Parkplatz, Feuerwehr) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
- Fläche für Regenwasserrückhaltung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
- Fläche für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge (ruhender Verkehr) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
- Grünflächen (Spielplatz, Freizeit- und Erholung, Streuobstflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

### 3.4 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb folgender Schutzgebiete bzw. betrifft folgende Schutzkategorien:

- Qualitative Schutzzone II des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk (440-088)
- „Quantitative Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen (440-085).

Die Streuobstbestände sind als geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG einzustufen. Hier ist ein flächenmäßig vollständiger Ausgleich sowie ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) zu stellen. Die Antragstellung erfolgt parallel während des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auengebiet Wetterau“ liegen in > 900 m Entfernung und sind sowohl durch die Ortslage Ober-Mockstadt wie auch die B 275 vom Plangebiet getrennt (siehe Abbildung 8).

Somit kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzziele der aufgeführten Schutzgebiete.



Abbildung 8: Lage der nächstgelegenen Schutzgebiete

## 4. Planfestsetzungen

### 4.1 Fläche für Gemeinbedarf

Grundvoraussetzung für die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt. Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf bedarf eines konkretisierenden Zusatzes, da ohne festgesetzte nähere Zweckbestimmung eine Bandbreite höchst unterschiedlicher Vorhaben des Gemeinbedarfs zugelassen würde.

Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes sowie dem Rettungswesen dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierdurch ist die Zweckbestimmung eindeutig festgelegt.

Ferner werden die zulässigen Nutzungen dahingehend präzisiert, dass neben der Fahrzeughalle auch Werkstatt- und Lagerräume, Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Büroräume zulässig sind. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind die im Entwicklungsplan aufgeführte Vorentwurfs-Variante für den geplanten Neubau. Für die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird die max. zulässige Bebauung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,5) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, welcher Anteil des eines Baugrundstückes mit baulichen Anlagen der Hauptnutzung, den sog. Hauptbaukörpern, über- oder unterbaut werden darf. Hauptbaukörper sind jene baulichen Anlagen, die in den Baugebieten unmittelbar zulässig sind. Eine GRZ von 0,5 bedeutet, dass 50% der maßgeblichen Fläche des Baugrundstücks (1.806 m<sup>2</sup>) bebaut werden darf, also max. 903 m<sup>2</sup>. Neben den Hauptbaukörpern sind auch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten in die GRZ miteinzurechnen. Da für die spezielle Nutzung ein relativ großer Anteil des Grundstücks für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sowie Stellplätzen benötigt wird, kann durch die genannten Anlagen die zulässige überbaubare Fläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je qm Baugrundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der Hauptbaukörper ermittelt, Nebengebäude werden somit nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Die Geschossfläche ist nur für Vollgeschosse (gemäß Definition der Hessischen Bauordnung) zu ermitteln.

Zur Einbindung der geplanten Gebäude in die umgebende Bebauung und wird die Gebäudehöhe auf max. 155,5 m üNN begrenzt. Für einen ggf. erforderlichen Übungsturm wird eine max. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine flexible Umsetzung des geplanten Feuerwehrstützpunktes.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind durch Baugrenzen (ca. 25 x 33 m) festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen in der Regel nicht überschritten werden dürfen. Der in § 23 (3) BauNVO vorgesehene Überschreitungsspielraum ist jedoch zu berücksichtigen.

#### 4.4 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die erforderliche Anzahl, Befestigung und Begrünung ist anhand der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ranstadt zu ermitteln auszuführen und im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Die Verlängerung der Liebfrauenstraße wird zur gesicherten Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Anbindung an die geplanten Nutzungen sowie zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Feldwegen gesichert. Die Straße soll zumindest bis zum Feuerwehrgrundstück auf eine Breite von 6,5 m Fahrbahnbreite ausgebaut werden. Eine Verlängerung in Richtung Behelfsparkplatz verbleibt als Option.

#### 4.6 Öffentliche Grünflächen

Wie bei den Gemeinbedarfsflächen ist auch bei Grünflächen eine Zweckbestimmung erforderlich.

Der Bereich zwischen Dorfgemeinschaftshaus und geplanter Feuerwehr wird als Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient als Ersatz für den abgängigen Spielplatz westlich des Bürgerhauses. Das bisherige Grundstück für den Spielplatz (Flurstück 288/1) soll im Rahmen der Innenentwicklung als Bauplatz zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Grünfläche „Freizeit- und Erholung“ im Anschluss an den neuen Spielplatz soll eine Natursteintribüne für zukünftige Freiluftveranstaltungen am Bürgerhaus errichtet werden.

Weiterhin werden die nicht für eine Bebauung benötigten Flächen ebenfalls als Grünflächen festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Hier werden zur Kompensation des Eingriffs zusätzliche Streuobstflächen entwickelt.

#### 4.7 Fläche für die Regenwasserrückhaltung

Im oberen Bereich am Waldrand wird eine Fläche für die Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Dieser Bereich soll als Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser vom oberhalb gelegenen Sportplatz planungsrechtlich gesichert werden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, sind hier keine festen baulichen Anlagen (z.B. Rückhaltebecken) zulässig.

#### 4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Umweltbericht) werden eine Vielzahl an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft festgelegt (vgl. Kapitel 2.4 Umweltbericht).

Diese Maßnahmen wurden weitestgehend im Bebauungsplan festgesetzt, planzeichnerisch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25 b BauGB sowie textlich (Textfestsetzungen B. 5.1 bis 5.16).

Die im Umweltbericht aufgeführten Bodenschutzmaßnahmen werden nicht gesondert im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schutz des Mutterbodens ist bereits in § 202 BauGB rechtlich gesichert.

Zudem ergeben sich aus den gesetzlichen Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sowie aus technischen Regelwerken (z.B. DIN 19 731, DIN 18 919, TR-LAGA) Anforderungen an den Bodenschutz, welche im Zuge einer ordnungsgemäßen Bauausführung ohnehin zu berücksichtigen sind.

#### 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sind für die Einbindung des geplanten Feuerwehrraumes in das Orts- und Landschaftsbild erforderlich. Die Festsetzung von begrünten Flachdächern dient zudem der Eingriffsminimierung und besitzt positive Auswirkungen auf das Kleinklima, den Boden- und Wasserhaushalt sowie den Artenschutz.

#### 4.10 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan wasserrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) können im Bebauungsplan Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen. Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden ist.

## 5. Verkehrsplanerische Erschließung

Der Planbereich ist über die verlängerte Liebfrauenstraße bereits an das weiterführende innerörtliche Straßennetz angebunden. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Feuerwehr, Parkplatz) führen gegenüber dem derzeitigen Zustand zu keinem nennenswerten Mehrverkehr. Derzeit besitzt die asphaltiert ausgebaute Fahrspur eine Breite von ca. 3,0 m zuzüglich 1,0 m geschotterter einseitige Bankettfläche. Bislang ist nur ein Ausbau (Verbreiterung) des bestehenden Feldweges auf 6,5 m bis zum Grundstück der Feuerwehr geplant.

Die Gemeinde möchte sich jedoch auch die Option eines weiteren Ausbaus (mit Gehweg) in Richtung geplanter Behelfsparkplatz und Wald offenhalten. Die hierfür erforderliche Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dabei erfolgt weder ein Eingriff in die Grünlangstruktur (im Westen) noch in den Gehölzriegel (im Osten), da hier neben der derzeitigen Asphaltdecke relativ breite Straßenränder (Mulden, Grassäume) vorhanden sind.



Abbildung 9: Erschließungsstraße (Bestand)

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In der Ortsmitte von Ober-Mockstadt befindet sich in ca. 500 m Entfernung eine Haltestelle der Buslinie FB-81 (Ranstadt/Bahnhof - Bauernheim).

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Feuerwehrhauses kann durch Anschluss an das vorhandene kommunale Leitungsnetz in der Liebfrauenstraße sichergestellt werden. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt aus dem kommunalen Trinkwassernetz. Grundsätzlich ist zur Sicherung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk-Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung voraussichtlich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Die Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschezit von 2 Std. zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebrachten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Die Entwässerung des Plangebietes kann grundsätzlich über die vorhandene Kanalisation erfolgen. In die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) kann jedoch nur das Schmutzwasser eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem Feuerwehrgrundstück zur Versickerung zu bringen. Hierzu werden eine Dachbegrünung sowie eine Zisternennutzung vorgeschrieben.

Im Bereich des geplanten Behelfsparkplatzes verbleibt das Niederschlagswasser ebenfalls auf dem Grundstück (Anlage des Parkplatzes als Schotterrasen).

## 7. Umweltbelange

Zur 1. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

## 8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß BauGB sind weder vorgesehen noch erforderlich.