Stadt Gedern
Stadtteil Ober-Seemen

Bebauungsplan „Auenhof“

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Juli 2025

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Inhalt

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen ... 1

1.1 Planungsanlass ... 1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 2
1.3 Verfahren ... 3
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 4
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 4
1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 6

2 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen ... 7

2.1 Regionalplan Südhessen 2010 ... 7
2.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 8
2.3 Fachgesetzliche Anforderungen ... 8
2.3.1 Grundwasserschutzgebiet ... 8
2.3.2 Naturpark ... 8

3 Vorhabenbeschreibung ... 9

4 Festsetzungen ... 10

4.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
4.1.1 Sondergebiet – Heizkraftwerk ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 11
4.2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 11
4.2.3 Höhe baulicher Anlagen ... 11
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 12
4.4 Baugestaltung ... 12
4.5 Verkehrsflächen ... 12
4.6 Landschaft und Grünordnung ... 12
4.6.1 Grünordnerische Festsetzungen ... 12
4.6.2 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten ... 13

5 Flächenbilanz ... 14

6 Begriffsbestimmungen ... 14

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OSM) ... 1
Abbildung 2: Lage im Stadtteil (OSM) ... 1
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG) ... 2
Abbildung 4: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG) ... 2
Abbildung 5: RP Südhessen 2010 - Ausschnitt ... 7
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt ... 8
Abbildung 7: Planteil ... 10

Teil B: Umweltbericht
Teil C: Textliche Festsetzungen
Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

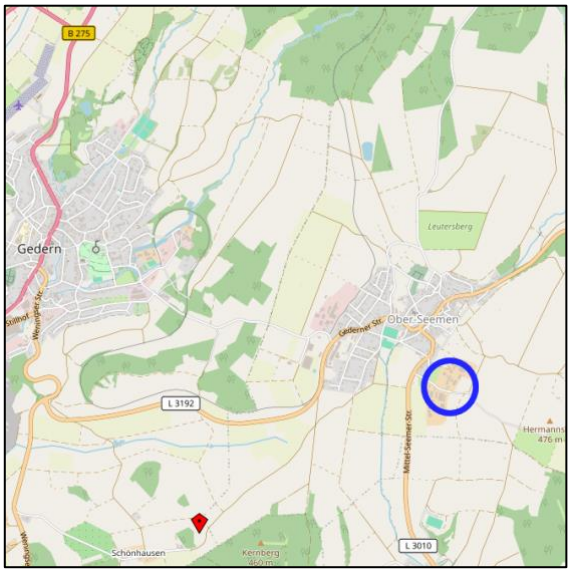

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OSM)

Der Eigentümer des Auenhofs in Ober-Seemen, betreibt neben der Landwirtschaft seit einigen Jahren eine Biogasanlage. Ergänzend zur Stromproduktion aus Biogas wird die anfallende Abwärme sinnvoll und effizient vor Ort genutzt. Zur Nahwärmeversorgung wurden in der Vergangenheit mehrere Liegenschaften im Stadtteil Ober-Seemen angeschlossen.
In Ergänzung hierzu wird nunmehr ein eigenständiges Nahwärmenetz entwickelt. Für dieses soll nach aktuellem Stand ein Biomasseheizwerk (als erneuerbare Energiequelle dienen u.a. Holzhackschnitzel) errichtet werden. Das zusätzliche Heizwerk soll u.a. die Spitzenlasten für das neue Nahwärmenetz abdecken und eine redundante Wärmeversorgung im Falle von Störungen der Hauptanlage vorhalten. Die Anlage soll auf der Betriebsstätte des Auenhofs errichtet werden.

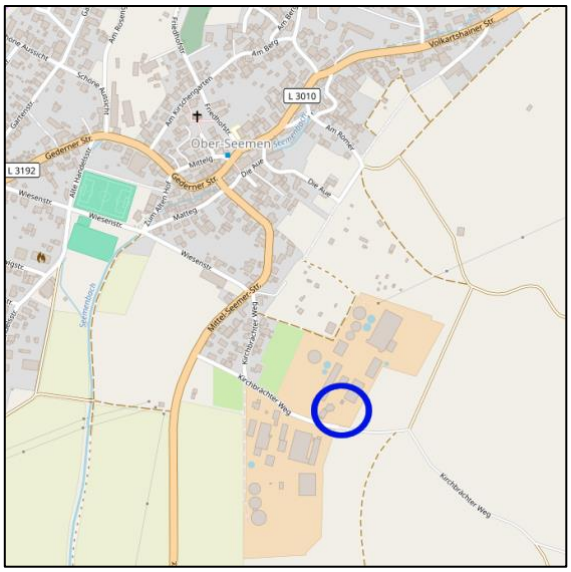

Abbildung 2: Lage im Stadtteil (OSM)

Durch das neue Nahwärmenetz sollen künftig weitere Liegenschaften in Ober-Seemen versorgt werden. Neben der Versorgung privater Wohnhäuser soll die Anlage auch mehrere städtische Liegenschaften mit Wärme versorgen.

Die geplante Biomasseheizungsanlage wird in einem Hallenneubau untergebracht, der eine Grundfläche von rund 450 $m^{2,}$ besitzt. Ergänzt wird die Anlage um einen freistehenden Warmwasserspeicher. Das Hallengebäude wird über eine vorhandene Betriebszufahrt angedient. Das Bauwerk schließt unmittelbar an die vorhandene Hofstelle an. Es bildet somit künftig eine baulich-räumliche Einheit mit den vorhandenen Betriebsanlagen und Stallungen auf dem Auenhof.

Da das Biomasseheizwerk nicht ausschließlich mit Biomasse, die durch den eigenen landwirtschaftlichen Betrieb des Grundstückseigentümers entsteht, betrieben werden soll, ist laut Aussage der obersten Baubehörde (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum) eine Privilegierung nach § 35 BauGB nicht möglich. Somit ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens notwendig.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gedern stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entspricht grundsätzlich dem künftig geplanten Vorhaben, denn nach den Vorstellungen der Stadt soll die Fläche nach wie vor für Landwirtschaft in Kombination mit Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung genutzt werden. Insofern kann der geplante Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden.

Die Planung dient der Versorgung des Dorfes mit Wärmeenergie aus erneuerbaren Energieträgern durch die Entwicklung eines neuen Nahwärmenetzes in Ober-Seemen. Sie ist somit im öffentlichen Interesse und erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gedern hat infolgedessen in ihrer Sitzung am 06.03.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auenhof“ im Stadtteil Ober-Seemen beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

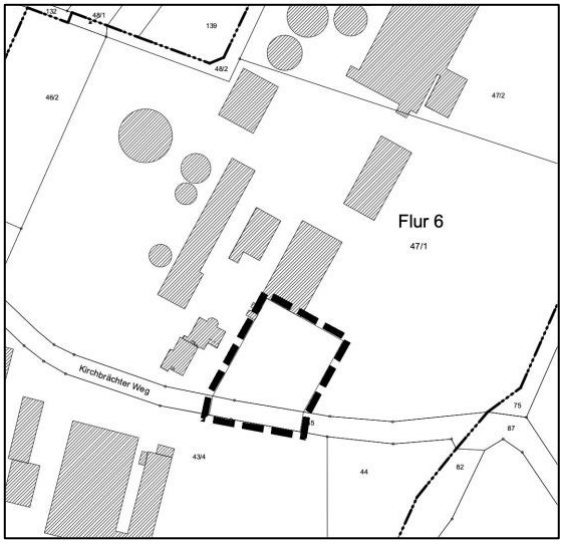

Abbildung 3: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG)

Abbildung 4: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Der landwirtschaftliche Betrieb inkl. Biogasanlage liegt südlich der Ortslage Ober-Seemen am Kirchbrächter Weg. Nach Südosten schließt die freie Feldflur an.

Das Plangebiet für das Biomasseheizwerk grenzt unmittelbar an die vorhandene Betriebsstelle des landwirtschaftlichen Betriebs an. Im Westen des Plangebiets befindet sich das Wohnhaus der Betriebsinhaber. Im Norden schließt ein Stallgebäude an. Östlich grenzen die bestehenden landwirtschaftliche Flächen (Grünland) an. Südlich nimmt der Kirchbrächter Weg, der die Hofanlage erschließt am Plangebiet teil.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung bzw. wird als Betriebszufahrt für das o.g. Stallgebäude sowie das Wohnhaus des Landwirts genutzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 0,2 ha und umfasst in der Gemarkung Ober-Seemen, Flur 6 Teilflächen der Flurstücke 45 und 47/1.

Die Erschließung erfolgt über den angrenzenden Wirtschaftsweg „Kirchbrächter Weg“.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.03.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 10.06.2025 bis 08.07.2025
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 10.06.2025 bis 08.07.2025
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden neben redaktionellen Anpassungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Aufnahme der Saatgutanforderungen in die textlichen Festsetzungen (Kreisausschuss Wetteraukreis, Naturschutz und Landschaftspflege und Naturschutzverbände des Wetteraukreises),
- Anpassung der Höhenfestsetzung bzgl. möglichen Überschreitungen der Gebäudehöhe durch technische Bauteile um max. 3 m (Kreisausschuss Wetteraukreis, Bauordnung),
- Aufnahme von Hinweisen
  - zum Leitungsschutz (Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda),
  - zu zukünftigen Leitungsverlegungen (Hessen Mobil, Gelnhausen),
  - zum Brandschutz (Kreisausschuss Wetteraukreis, Brandschutz),
  - zum Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Kreisausschuss Wetteraukreis, Naturschutz und Landschaftspflege und Naturschutzverbände des Wetteraukreises),
  - zu Lage und Schutz der Leitungen der ovag Netz GmbH sowie
  - zu DIN-Vorschriften beim vorsorgenden Bodenschutz (Regierungspräsidium Darmstadt - Bodenschutz).

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein[1].

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[4]

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

---

[1] Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

[2] § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[3] § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die o.g. Umwidmungssperrklausel wird auf einem Teil des Plangebiets berührt.

Durch die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wird zu einem geringen Umfang eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die räumlich an die Hofstelle des Landwirts angrenzende als intensive Wirtschaftswiese anzusprechende Fläche besitzt eine Größe von rund 1.000 qm. Die Umsetzung des Vorhabens ist an die Anlagen der bestehenden Biogasanlage gebunden - grundsätzliche Standortüberlegungen sind also auf die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen begrenzt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen mit *mittlerem Ertragspotential* und auch ansonsten *geringen* (*Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen*) bis *mittleren* (*Standorttypisierung)* Wertigkeiten *(*und somit um Flächen mit insgesamt *geringer bodenfunktionaler Gesamtbewertung* (*Bodenviewer Hessen*).

Die Errichtung des Biomasseheizwerks i.V.m. der Biogasanlage dient demgegenüber gerade der Sicherung der regenerativen Energiegewinnung aus forst- und landwirtschaftlichen Erzeugnissen und damit der Sicherung von landwirtschaftlichen Produktionsketten und der Agrarstruktur der Region.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen entsprechende Maß begrenzt. Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Festsetzungen übernommen. Weiterhin werden in die Planung bereits genutzte Betriebsflächen (Betriebszufahrt und befestigte Hofflächen) einbezogen.

Die Stadt Gedern bewertet daher die Auswirkungen einer Überplanung der Fläche als gering und insofern hinnehmbar.

Darüber hinaus wurde durch die letzte Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in § 2 EEG klargestellt, dass *"die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden."*

Dadurch haben die Sicherung und der Betrieb von zentralen Nahwärmeversorgungsnetzen aus erneuerbaren Energien einen besonderen Stellenwert i.R. der Abwägung mit sonstigen Belangen erhalten, was die Stadt Gedern in der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

1.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des Weltklimaberichts der Vereinten Nationen (UN) ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.

Mit der BauGB Novelle 2011 („Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen erleichtert.[5]

Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Mit der Entscheidung über den Ausstieg aus der Nutzung der Kernenergie wurde gleichzeitig die Entscheidung hin zu den Erneuerbaren Energien getroffen. Diese gelten als Motor der Regionalentwicklung und sind zu fördern. Vor allem ländliche Regionen schaffen sich durch den dezentral betriebenen Ausbau der Erneuerbaren Energien die Möglichkeit, eine nachhaltige, sichere und auf lange Sicht gesehen preiswerte Strom- und Wärmeversorgung auf ihrer Ebene sicherzustellen. Sie minimieren damit ihre Abhängigkeit von externen Einflüssen nationaler und internationaler Energiemärkte. Für Kommunen eröffnen sich durch die Ansiedlung von neuen gewerblichen Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien außerdem Einnahmequellen, die zur Konsolidierung der kommunalen Haushalte bzw. zur Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen beitragen können.[6]

Das Umsetzungskonzept der Hessischen Landesregierung aus 2012 formuliert u.a. als Ziele der künftigen Energiepolitik die Deckung des Endenergieverbrauchs in Hessen zu 100 % aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2050. Das 2012 veröffentlichte „Gutachten zu den regionalen Energiekonzepten Hessen“ führt aus, dass das technische Potenzial der erneuerbaren Energien in Hessen ausreichen würde, um Hessen in 2050 vollständig aus erneuerbaren Energien zu versorgen. [7]

Der Regionalplan Südhessen 2010 formuliert in Kapitel 8 bereits den Grundsatz, dass der Einsatz einheimischer erneuerbarer Energieträger zu fördern ist. (G 8-1). Dabei soll die Nutzung von Biomasse für energetische Zwecke nachhaltig, effizient und raumverträglich ausgebaut werden. (G3.5.1-1 Teilregionalplan Energie)

Die Energiegewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen dient demnach dem Erreichen der Zielvorgabe einer vollständigen Versorgung durch erneuerbare Energien im Land Hessen. Die Stadt Gedern unterstützt nun durch die vorliegende Bauleitplanung die langfristige Sicherung und den Ausbau Erneuerbarer Energien.

---

[5] zitiert aus: Bundestagsdrucksache 17/6076, vom 06.06.2011

[6] aus: Teil-Regionalplan-Energie Mittelhessen 2016, Seite 4

[7] aus: Teil-Regionalplan-Energie Südhessen, Seite 19

2 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Südhessen 2010

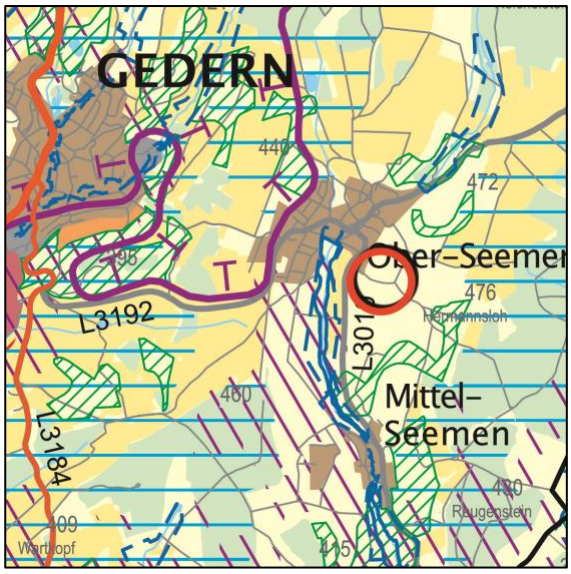

Abbildung 5: RP Südhessen 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Gedern ist im Regionalplan Südhessen (RPS 2010) als „Unterzentrum“ im ländlichen Raum eingestuft. „*In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.“ (G 3.2.3-1)*

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines "Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft". *„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 „Vorranggebieten Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind– sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“ (G 10.1-11)*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die geringflächige Ergänzung einer landwirtschaftlichen Betriebsstelle, die der Errichtung eines Biomasseheizwerks dient. Diese im Vergleich zur gesamten Hofanlage räumlich untergeordnete Nutzung, steht im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einer privilegierten und gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB im Außenbereich zulässigen (und bereits genehmigten) Hauptnutzung (Landwirtschaft, Biogasanlage). Sie ist dieser im Umfang untergeordnet. Durch die geringflächige Erweiterung sind Konflikte mit regionalplanerischen Belangen nicht erwartbar. „Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.“ (Begründung zu G 10.1-11) Da vorliegend keine anderen Belange gegen die geringfügige Inanspruchnahme von Flächen sprechen und es einem Vorhaben zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien dient, dass *„im überragenden öffentlichen Interesse liegt“*, ist davon auszugehen, dass dem Planvorhaben keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist somit nicht erwartbar.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

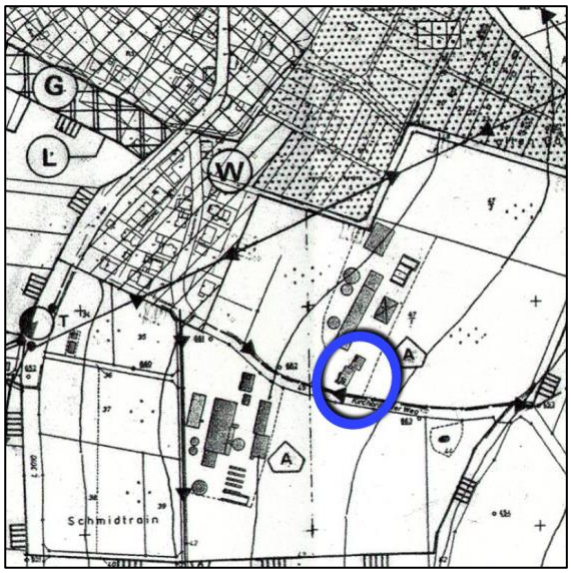

Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gedern stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.
Grundsätzlich gilt es, den Bebauungsplan aus dem FNP zu entwickeln. Bei der Beurteilung des Entwicklungsgebots stellt jedoch z.B. die Fragestellung des Verhältnisses der Größe der Planungsfläche zum gesamten Gemeindegebiet eine maßgebliche Rolle. Betrachtet man dieses Verhältnis so ist in Bezug auf die Gesamtfläche des FNP vorliegend auf Maßstabsebene des FNP kein Grundzug der Planung bzw. der städtebaulichen Entwicklung tangiert. Vielmehr kann konstatiert werden, dass unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 3 BauGB, Vorhaben, die der Versorgung mit Wärme dienen, grundsätzlich im Außenbereich und somit auch innerhalb von „Flächen für die Landwirtschaft“ zulässig sein können. Insofern widerspricht das Vorhaben (den als öffentlichem Belang geltenden) Darstellungen des FNP nicht. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dem tatsächlichen Planungsziel eher entspricht, als die Darstellung als Sonderbaufläche. Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll die Fläche nach wie vor für die Landwirtschaft in Kombination mit Anlagen zur Strom- und Wärmeversorgung genutzt werden. Die Darstellung einer Sonderbaufläche würde demgegenüber eine Erweiterung des Siedlungsbereichs suggerieren. [8]

Daher ist begründbar, dass der Bebauungsplan „Auenhof“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

2.3 Fachgesetzliche Anforderungen

2.3.1 Grundwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

2.3.2 Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hoher Vogelsberg.

[8] Im Vorfeld der Planaufstellung erfolgte eine Abstimmung der Fragestellung der Erforderlichkeit einer FNP-Änderung mit dem Dez. III 31.2 des RP Darmstadt. Nach Aussage des RP ist demnach begründbar, dass der BPL „Auenhof“ als aus dem FNP entwickelt gelten kann. (Mail vom 01.04.2025)

3 Vorhabenbeschreibung

Durch das Heizwerk wird ein Nahwärmenetz in der Ortschaft Ober-Seemen versorgt.

Die Objektplanung erfolgt durch die *Bauplanung Denhof GmbH, Buchenberg*. Die nachfolgenden Angaben wurden den Unterlagen zur Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung entnommen. [9]

Technische Daten der Anlage:

- Heizkessel Typ: RHK-AK 800: Heizleistung: 800 kW
- Brennstoff: 100% naturbelassene Hölzer (ca. 95% Hackerspäne, 5 % Sägespäne)
- Wärmetauscherfläche: 74 m^2
- Warmwasserpufferspeicher: 100 m^3

Das geplante Hallenbauwerk dient sowohl der Aufstellung und dem Betrieb des Heizwerks als auch der Bevorratung des Biomasse-Brennstoffes (z.B. Holzhackschnitzel). Die Halle besitzt eine Größe von rd. 30 m Länge und 15 m Breite, somit eine Grundfläche von ca. 450 m^2. Die Halle ist in drei Hallenfelder aufgeteilt. Zwei Hallenfelder dienen als Lagerfläche sowie der Aufnahme der Fördertechnik für den Transport des Brennstoffes in die Heizung. Der Heizraum, der sich im dritten Hallenfeld befindet, beherbergt die Heizungsanlage nebst erforderlichen Nebenanlagen wie Aschetonnen, Pumpen, Druckhaltung etc.. Der Heizungsraum wird als massiver Raum in F 90-Bauweise von der restlichen Halle abgetrennt. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von rund 12°. Die Eindeckung erfolgt mit Trapezblechen. Die Außenwände werden als Stahlbetonwände mit darüberliegender Trapezblechverkleidung ausgeführt. Die Tragkonstruktion des Hallenbauwerks soll in Stahl- oder Holzkonstruktion erfolgen. In der Westfassade dienen vier Toranlagen zur Beschickung des Lager- und Heizungsraums.

Die geplante Heizung wird mit Biomasse (insbesondere Holzschnitzeln) betrieben und verfügt über eine maximale Feuerungswärmeleistung von 0,8 MW und liegt somit unterhalb der Mengenschwelle von 1 MW gem. Nr. 1.2.1 der 4. BImSchV. Die 44. BImSchV ist für die Heizungsanlage aufgrund seiner Leistung von < 1 MW ebenfalls nicht anzuwenden. Zur Wärmepufferung wird ein Warmwasserspeicher (Höhe ca. 12 Meter) mit einem Fassungsvolumen von ca. 100m^3 neben der Halle aufgestellt.

Die Dachentwässerung erfolgt rinnenlos mit diffuser Versickerung durch die umgebende bewachsenen Bodenschichten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch einen Löschwasserteich auf dem Betriebsgrundstück sowie über die Unterflurhydranten im Kirchbrächter Weg und am Römer.

[9] aus: Bauplanung Denhof GmbH, 34516, Buchenberg, Vorhaben: Neubau einer Halle mit Hackschnitzelheizung (Stand 12/2023)

4 Festsetzungen

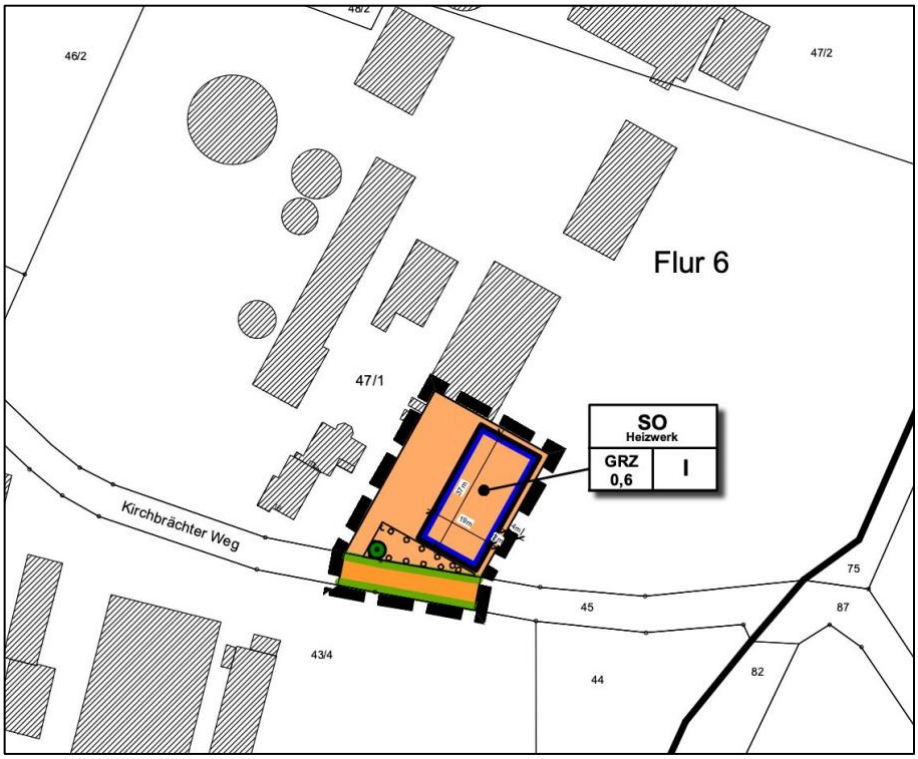

Abbildung 7: Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet – Heizkraftwerk

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet – Biomasseheizwerk“ ($SO_{Heizwerk}$) festgesetzt. Diese Gebietseinstufung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die Errichtung eines Biomasseheizwerks in Ergänzung zu der Biogasanlage Ober-Seemen.

Innerhalb des Baugebiets sind demnach die zur energetischen Nutzung von Biomasse (hier z.B. Holzhackschnitzel) erforderlichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig. Hierunter fallen z.B. folgende Einrichtungen:

- Biomasseheizwerk,
- Lagerflächen für Eingangsstoffe (z.B. Hackschnitzel) sowie
- zweckgebundene Betriebsgebäude (z.B. Lagerhallen).

Darüber hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Anlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie Stellplätze inkl. Zufahrten, zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 orientiert sich an der geplanten baulichen Ausnutzung des Plangebiets. Die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8 wird zwar nicht voll ausgenutzt, es wird aber dennoch, i. S. des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, eine ausreichend verdichtete Bauweise bei guter Eingliederung in die umgebende Landschaft ermöglicht.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für das Gebäude des Heizkraftwerks ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Vor diesem Bemessungshintergrund werden erhebliche Störungen im Orts- und Landschaftsbild vermieden.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. Höhe (OK) baulicher Anlagen wird in Anbetracht der Lage an der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs auf die Anlagen der benachbarten Biogasanlage und den Betriebsgebäuden abgestimmt, wodurch das Orts- und Landschaftsbild störende Gebäudehöhen verhindert werden.

Im Sondergebiet wird daher die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf max. 436,0 m NHN begrenzt. Dabei gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der baulichen Anlage des Warmwasserspeichers (Tank). Zum Vergleich liegt die Höhe der vorhandenen angrenzenden Zufahrt (Fahrbahnoberkante), bei rund 418,0m – 419,0 m NHN. Dabei überragt der Warmwasserspeicher als höchste bauliche Anlage das Hallengebäude der Hackschnitzelheizung um rund 5,0 m.

Die Höhe ist im Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen. Im Ergebnis wird mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude und Baulichkeiten in die angrenzende Bebauungsstruktur der Biogasanlage und Betriebsstelle des landwirtschaftlichen Hofes sowie das landschaftliche Gefüge am Ortsrand einfügt.

Dabei darf die Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile um bis zu 3 m überschritten werden. Hierunter fallen z.B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen bilden das Baufeld für das geplante Hallengebäude sowie den geplanten Warmwasserspeicher ab.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene und diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Baumaterialien für Dach und Fassaden sowie deren Farbgestaltung wird eine angemessene Bebauung im Kontext der vorhandenen Hofstelle und der Biogasanlage gewährleistet.

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu den großvolumigen Hallenbauten des Landwirtschaftlichen Betriebs wird dabei vorrangig auf eine Vermeidung von Blendung und Beeinträchtigung durch grelle Farbgestaltung gelegt, weshalb bei den Festsetzungen die Verwendung landschaftsangepasster Naturfarben, wie beispielsweise dunklerer Braun- und Grüntöne vorgeschrieben wird.

4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über den Wirtschaftsweg „Kirchbrächter Weg“. Dieser wurde in einem Teilabschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Auenhof" miteinbezogen und ist asphaltiert.

Die verkehrliche Erschließung ist demnach gesichert.

4.6 Landschaft und Grünordnung

4.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Der Bereich der Erweiterungsfläche ist durch eine einseitige Randeingrünung mit Gehölzpflanzung (Bäume und Sträucher in wechselnden Pflanzabständen) im Übergang zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzubinden. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gleichwertiger zu ersetzen, alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Darüber hinaus sind die baulich nicht beanspruchten Freiflächen als Offenbodenflächen zu erhalten und dauerhaft zu begrünen. Für alle Grünlandansaaten im Plangebiet ist dafür zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft gemäß der Regionenkarte der Erhaltungsmischungsverordnung zu verwenden (Herkunftsregion 21 WK-Ost/Vogelsberg, Produktionsraum 4).

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen sind die Möglichkeiten zur Versickerung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb der Grundstückflächen auszuschöpfen, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Nachweislich überschüssiges Wasser kann verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Hinweise:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz weiterhin dauerhaft zu beachten.

In den Gehölzflächen und an Gebäuden sollten mehrere Nistkästen dauerhaft angebracht werden um Brutmöglichkeiten für die lokale Vogelwelt zu fördern.

Die Naturschutzverbände des Wetteraukreises weisen darüber hinaus mit Stellungnahme vom 02.07.2025 auf folgende Maßnahmen hin:

- *"Die Beleuchtung von Gebäudewänden (auch indirekt) ist wegen der Anlockwirkung für nachtaktive Tierarten unzulässig.*
- *An der Südostseite des Gebäudes sind an geeigneten Stellen Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten (u.a. Haussperlinge, Hausrotschwanz, Mauersegler usw.) anzubringen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.*
- *Im Schutzbereich des Dachtraufs sind Flächen für bodenbewohnen Solitärinsekten (Bienen und Wespenarten) freizuhalten und ggf. zu pflegen. Alternativ wäre eine kleinere Fläche als „Sandarium“ anzulegen."*

Bezüglich des Schutzes wildlebender Tier- und Pflanzenarten gibt der FD Naturschutz und Landschaftspflege des Kreisausschusses des Wetteraukreises mit Stellungnahme vom 04.07.2025 ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen der §§ 35 und 37 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) folgende Ausführungshinweise:

"Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen. Zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.

Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.

Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.

Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.

Nicht erlaubt sind flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.

Stellen die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese, allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten."

Geeignete hoch wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag finden sich in der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022)."

4.6.2 Ausgleich entstehender Eingriffe

Die Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption ist im Umweltbericht in den Kap. "Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich" und "Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB" ausführlich beschrieben, die Sicherung der dort genannten Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf dem Vertragsweg zwischen Kommune und Bauherr.

5 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Sondergebiet	1.878 qm	82 %
davon Eingrünung	*235 qm*	*10 %*
Straßenverkehrsfläche	404 qm	18 %
GESAMT	**2.282 qm**	**100 %**

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 *(Beispiel)*

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 1.000 qm * 0,6 = 600 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Vollgeschosse – I

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

7 Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen

7.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda - Stellungnahme vom 02.07.2025

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

7.2 Hessen Mobil, Gelnhausen - Stellungnahme vom 26.06.2025

Für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung dienen und innerhalb des Straßengrundstückes der Landesstraße 3010 im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung ggf. geplant sind, ist vor jeder Leitungsverlegung die Erlaubnis der Straßenbaubehörde einzuholen und ein entsprechender Straßenbenutzungsvertrag (Mustervertrag 1987) zwischen dem Versorgungsunternehmen und der Straßenbaubehörde abzuschließen, sowie bei Leitungen, die der Telekommunikation dienen, eine Bescheid Erstellung erforderlich. Eine ggf. geplante Verlegung von Privatleitungen stellt jeweils eine kostenpflichtige Sondernutzung gemäß §16 HStrG dar und ist vom Leitungsbetreiber rechtzeitig vor Leitungsverlegung bei der Straßenbaubehörde zu beantragen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3010 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Gedern hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

7.3 Wetteraukreis, Brandschutz - Stellungnahme vom 04.07.2025

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

- *800l / min.*

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- *Offene Wohngebiete 120 m*
- *geschlossene Wohngebiete 100 m*
- *Geschäftsstraßen 80 m.*

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 "Flächen für die Feuerwehr" wird verwiesen.

7.4 ovag Netz GmbH - Stellungnahme vom 04.07.2025

Betroffenheit unserer Anlagen

Im Plangebiet befinden sich von uns betriebene 20-kV-Kabel sowie ggf. weitere Versorgungsanlagen. [vgl. Planzeichnung]

Absicherung vor Überbauung

Wir gehen davon aus, dass unsere Kabel weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Andernfalls ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen.

Zudem ist sicherzustellen, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und notwendige Arbeiten durchführen können.

Ergänzend bitten wir, zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorzusehen.

<u>Absicherung bei geplanter Bepflanzung</u>

In Bereichen mit geplanter Bepflanzung sind vorhandene und geplante Kabeltrassen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Für Abstimmungen bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserem Netzbezirk Nidda, Ludwigstraße 26, 63667 Nidda.

<u>Hinweis zu Erdarbeiten</u>

Bei notwendigen Erdarbeiten (z. B. Kanal-, Wasserleitungs- oder Straßenbau) im Bereich unserer Kabel bitten wir die Stadt Gedern, die ausführenden Firmen darauf hinzuweisen, sich vor Beginn der Arbeiten mit unserem Netzbezirk Nidda in Verbindung zu setzen.

<u>Absicherung bei möglichen Änderungen an Bestandsanlagen</u>

Wir gehen derzeit davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen erforderlich werden.

Sollte dies dennoch notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Abstimmung.

<u>Anschluss</u>

[...] *Zur Abstimmung bitten wir, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg oder per E-Mail an anschluss@ovag-netz.de in Verbindung zu setzen.*

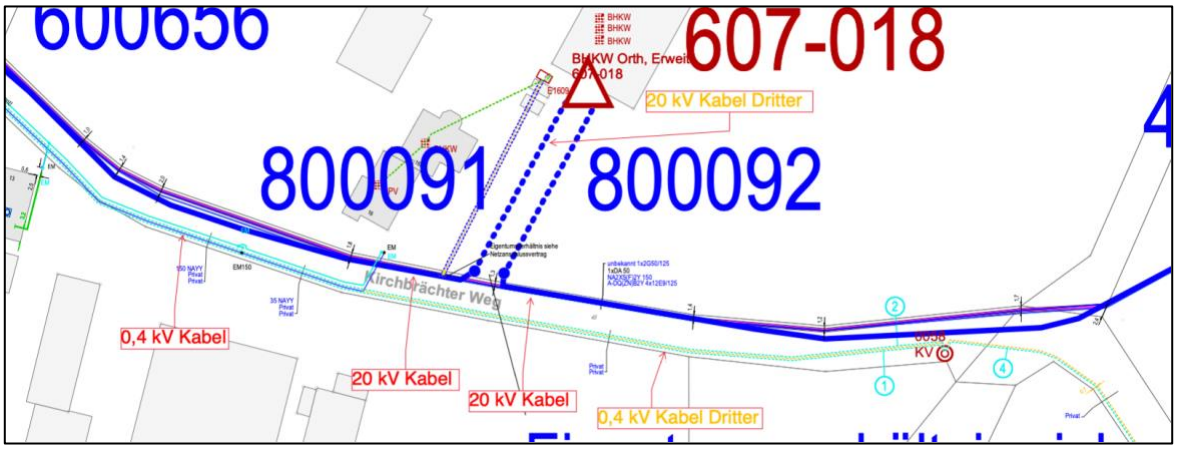

Abbildung 8: Leitungsverläufe - Auszug Stellungnahme ovag Netz GmbH vom 04.07.2025

Groß & Hausmann • Bahnhofsweg 22 • 35096 Weimar (Lahn)• FON 06426-92076 • FAX 06426-92077