

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Frauombach

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frauombach“ – Teilfläche Nord

2. Änderung und Erweiterung

Satzung (11/2020)

Projektnummer: 122616

Projektleiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Am Nordpark 1 - 35435 Wettenberg,
T.+49 641/98441-22, Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planungserfordernis	5
1.2	Verfahrensstand	6
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	8
1.4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
1.4.4	Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz	11
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	11
3	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.1.1	Gewerbegebiet	14
3.1.2	Industriegebiet	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	17
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	18
3.6	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung	18
4	Landschaftspflege und Naturschutz	19
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	21
4.2	Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen	22
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	22
5.1	Überschwemmungsgebiet	23
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	23
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	25
5.4	Abwasserbeseitigung	26
5.5	Abflussregelung	28
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	29
5.7	Sonstige Hinweise	29
6	Verkehrerschließung, Technische Infrastruktur	30
6.1	Straßen und Wege	30
6.2	Knotenpunkte	30
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	31
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	32

6.5 Wasserversorgung	32
6.6 Abwasserentsorgung	32
6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	32
6.8 Brandschutz	33
6.9 Abfälle	35
7 Flächenbilanz	35
8 Bodenordnung	36
9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz	36
10 Denkmalschutz.....	39
11 Forst	39
12 Immissionsschutz.....	40
13 Kosten	40

Übersichtskarte Plangebiet (Teilplan 1/2)



Abb.1: Plangebiet, nordwestlich der Ortslage Frauombach

Technischer Hinweis

Die Plankarte des Bebauungsplanes besteht aus 2 Teilplänen:

1. Teilplan 1 / 2, das eigentliche Gewerbe- und Industriegebiet
2. Teilplan 2 / 2, die externen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planungserfordernis

Die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen in Frauombach sind nahezu komplett entwickelt und bebaut, so dass für die vorhandenen Firmen weitere Erweiterungsflächen durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden sollen. Die im Bereich der ersten Änderung und Erweiterung des Gebietes ansässige Firma Lampenwelt benötigt eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Osten hin.

Die entsprechenden Architektenpläne liegen der Stadt Schlitz vor. Gleichzeitig beabsichtigt die im bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandene Einrichtung der Christlichen Gemeinde die Erweiterung für die Errichtung eines Tagung- und Schulungszentrums in Verbindung mit dem Bau von Sportanlagen und Einrichtungen. Auch hier liegen schon erste Grobkonzepte vor. Ergänzt werden beide Planungen durch die Ausnutzung und Bereitstellung der letzten Flächenreserven im Bereich des Flurstücks 68 für eine gewerbliche Nutzung. Gleichzeitig soll Bauplanungsrecht für die bestehende (zweite) Anbindung an die Landesstraße und eine Verbindungsstraße zum bestehenden Gewerbegebiet im Bereich Frauombacher Straße geschaffen werden.

Die neuen gewerblichen Bauflächen sind bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe Planung sowie in der derzeitigen Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) dargestellt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet erweitert, überplant und gemäß § 8 und § 9 BauNVO neu ausgewiesen und optimiert werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Ein Teil des Gebietes wird als Industriegebiet (§ 9 BauNVO, im Norden Verlängerung der Firma Lampenwelt) und der südliche Teil als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, um somit eine Abstufung der Nutzungsdensität zu den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen bzw. zur weiter entfernten Ortslage Frauombach zu erzielen.

Neben der Schaffung von Bauplanungsrecht für neu zu bebauenden Bereichen werden mit der vorliegenden Planung auch die bestehenden Bereiche im Plangebiet der ersten Änderung (hier westlicher Teilbereich) an die tatsächliche Umsetzung und örtlichen Gegebenheiten angepasst. Hierzu gehört neben der Erfassung der nördlichen Linksabbiegerspur im Bereich der Landesstraße L 3176 auch die Erfassung des Parkplatzes sowie des Regenrückhaltebeckens. Darüber hinaus muss die bestehende Trasse der Ferngasleitung im Bebauungsplan dargestellt und gesichert werden. Die im Nordosten befindlichen Grünlandflächen sind aus ökologischer und topographischer Sicht (steil ansteigendes Gelände) für eine künftige Nutzung als gewerbliche Baufläche ungeeignet und wurden zum Entwurf aus der Planung genommen. Neben den Bauflächen ist auch weiterhin die Eingrünung des Plangebietes aus Gründen der Eingriffsminimierung (Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, in Biotopstrukturen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) zwingend erforderlich.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	02.05.2016 Bekanntmachung* 11.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	24.05.2016 – 17.06.2016 Bekanntmachung* 21.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 23.05.2016 Frist 17.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	08.01.2020- 14.02.2020 Bekanntmachung am 20.12.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 23.12.2019 Frist 14.02.2020
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	09.11.2020

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Boten*

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der planerischen Vorgaben hat sich die Stadt Schlitz dazu entschlossen, für das geplante Vorhaben einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB muss dieser mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Es erfolgt eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfs-offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB (knapp eine Woche länger), da das Plangebiet und die Anzahl der Kompensationsflächen einen größeren Umfang hat. Die Regel-Auslegungsfrist wird somit eingehalten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für das Gewerbe- und Industriegebiet ist aus Übersichtskarte (Seite 2) ersichtlich. Die Lage der externen Ausgleichsfläche ist den Plankarten zu entnehmen. Die Darstellung des Geltungsbereiches der 35. FNP-Änderung weicht von Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab, da der westliche Teilbereich bereits über eine FNP Änderung aus dem Jahre 2005 wirksam ist.

Gegenüber den Aufstellungsbeschlüssen wurden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die bestehende Linksabbiegerspur im Bereich der Landesstraße und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die FNP-Änderung um die südliche Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet ergänzt.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Frauombach.

Größe: 17,01 ha (ohne externe Ausgleichsflächen)

Flurstücke: Im Plangebiet (Teilplan 1/2) sind folgende Grundstücke betroffen:

Gemarkung Frauombach: Flur 3 - Flurstücke, 33/3, 34/2, 34/4, 35/2, 36/5, 36/4, 37/2, 39/2, 40/12, 57/12, 57/13, 57/20, 57/21tlw., 57/22, 68, 69/1, 70/6-70/7, 75/2tlw., 87/1, 88/2, 98/9, 98/10, 100, 101/1, 101/2, 102tlw., 108/1, 108/2tlw., 116/1 und 118;

Gemarkung Sandlofs: Flur 5 - die Flurstücke 45/2,45/3 47/1tlw., 74/1tlw., 77 sowie in der Gemarkung Sandlofs: Flur 6 - Flurstück 21tlw..

Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen auf dem Teilplan 2/2

Plankarte 1 Gemarkung Frauombach: Flur 4 Flst. 2/2tlw.

Plankarte 2 Gemarkung Frauombach: Flur 5 Flst. 6/2

Plankarte 3 Gemarkung Frauombach: Flur 4 Flst. 26tlw.

Plankarte 4 Gemarkung Frauombach: Flur 3 Flst. 6/3tlw.

Plankarte 5 Gemarkung Nieder-Stoll: Flur 1 Flst. 19

Plankarte 6 Gemarkung Bernshausen: Flur 1 Flst. 60

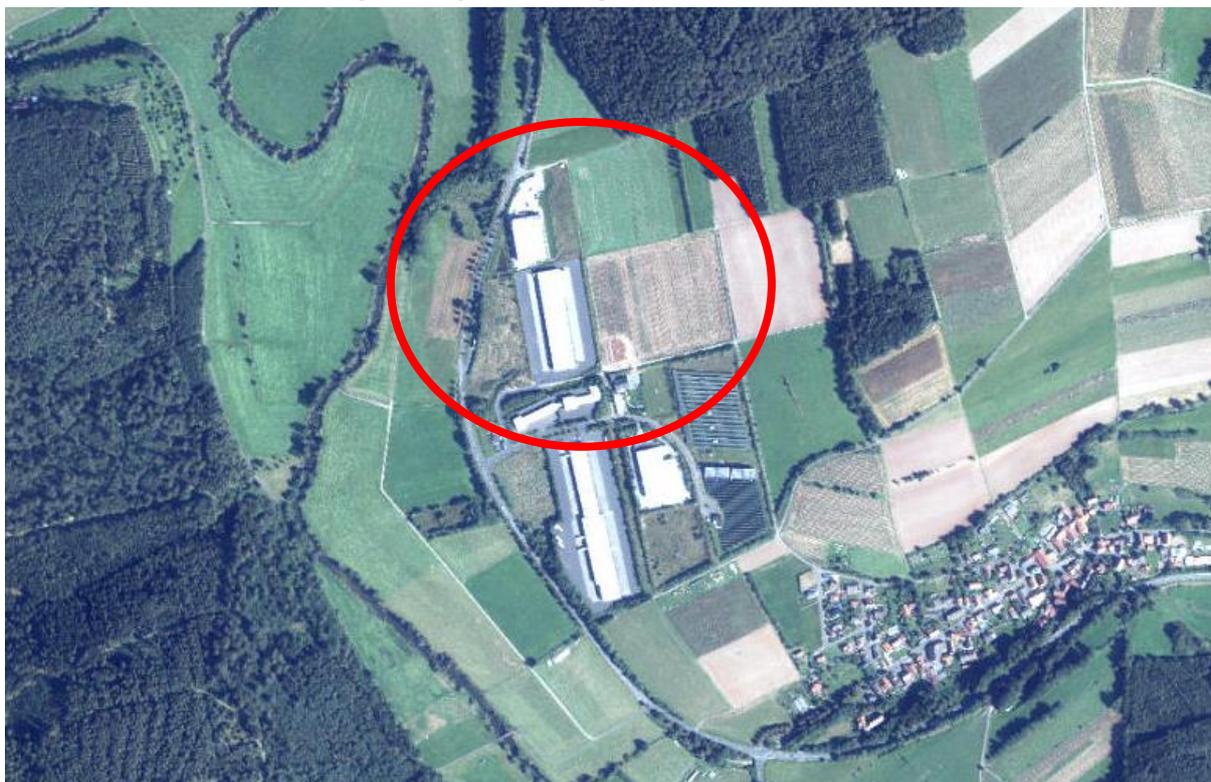
Exposition: Das Gelände ist eben bzw. steigt nach Osten hin, im östlichen Teil sehr stark, an.

Nutzung: Gewerbebetriebe, Lagerplatz, landwirtschaftliche Nutzflächen.

Angrenzende Nutzungen: Gewerbegebiet, Solarpark, Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzgruppen, Wald.

Geplante Ausweisung: Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Regenrückhaltebecken, Parkplatz, Erschließungsstraßen und Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB.

Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Lage des Plangebietes



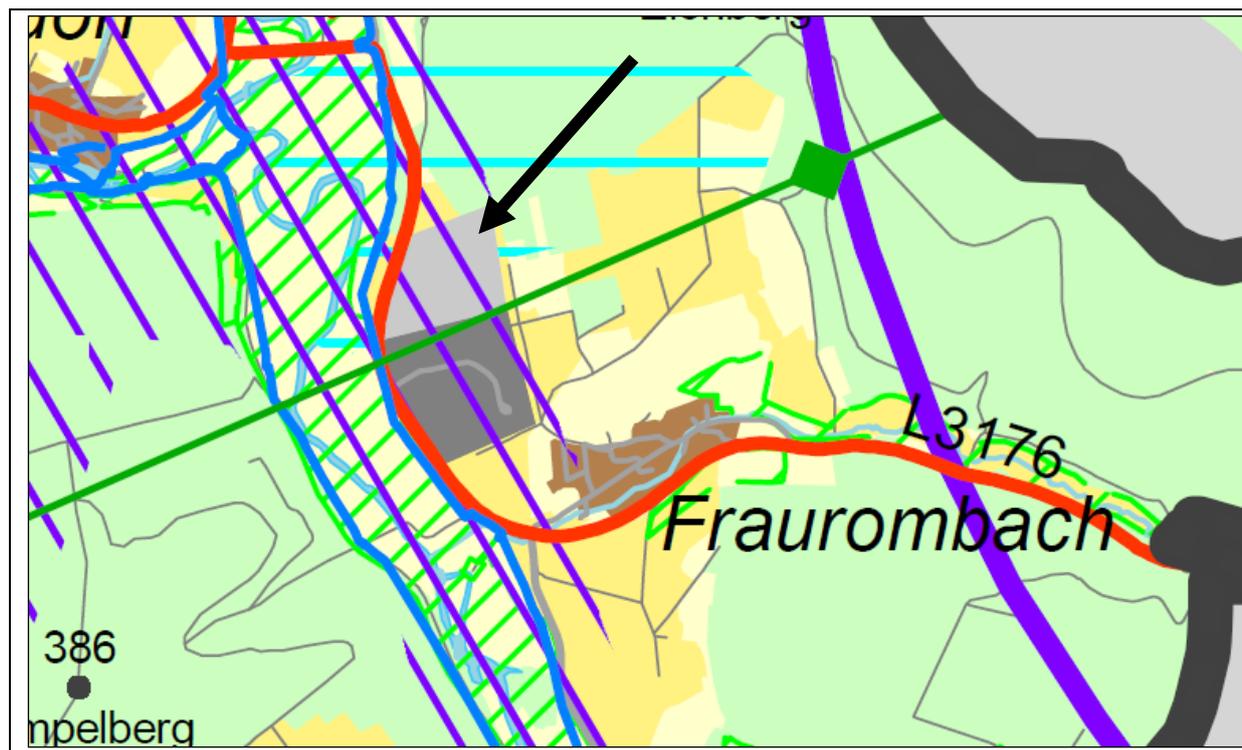
Bildquelle: HLNUG, Geoportal Hessen Natureg-Viewer, Abruf 18.12.2019 und eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2), als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und als Rohrfernleitung Bestand (7.2.4-1) dar. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

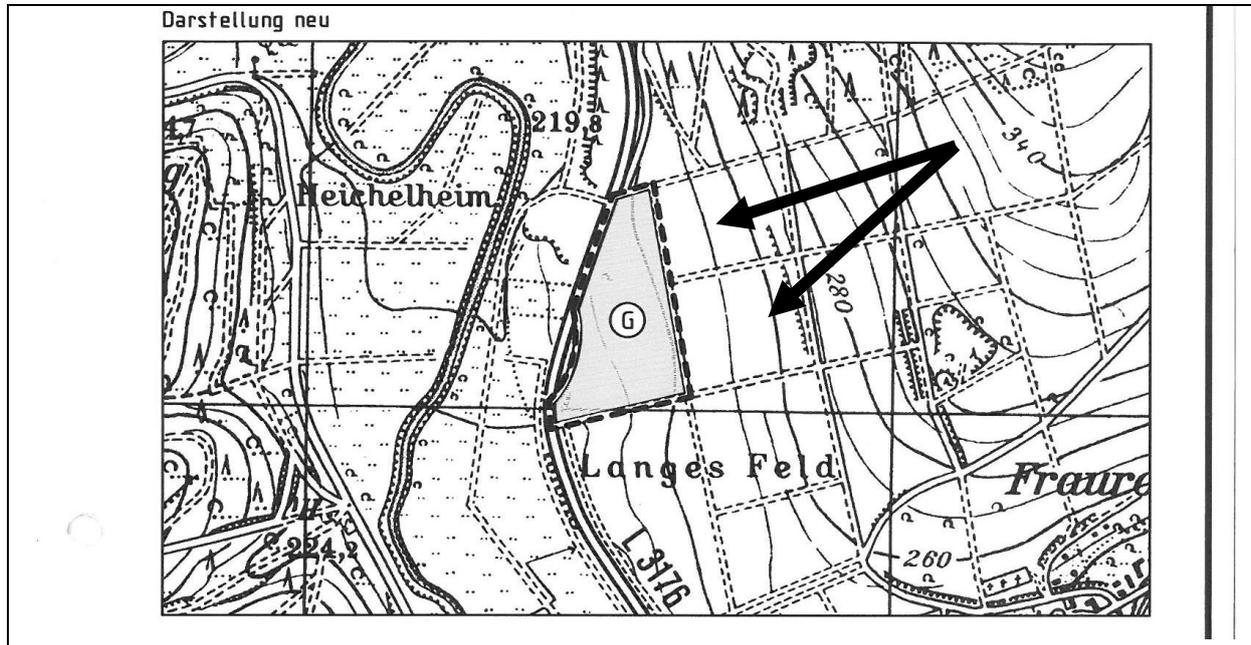
Abb. 3: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz entwickelt, da die nordöstliche Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Im Regionalplan ist die Fläche allerdings als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie Planung dargestellt, sodass für diesen Bereich die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB beachtet sind.

Abb. 4: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz (Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schlitz)

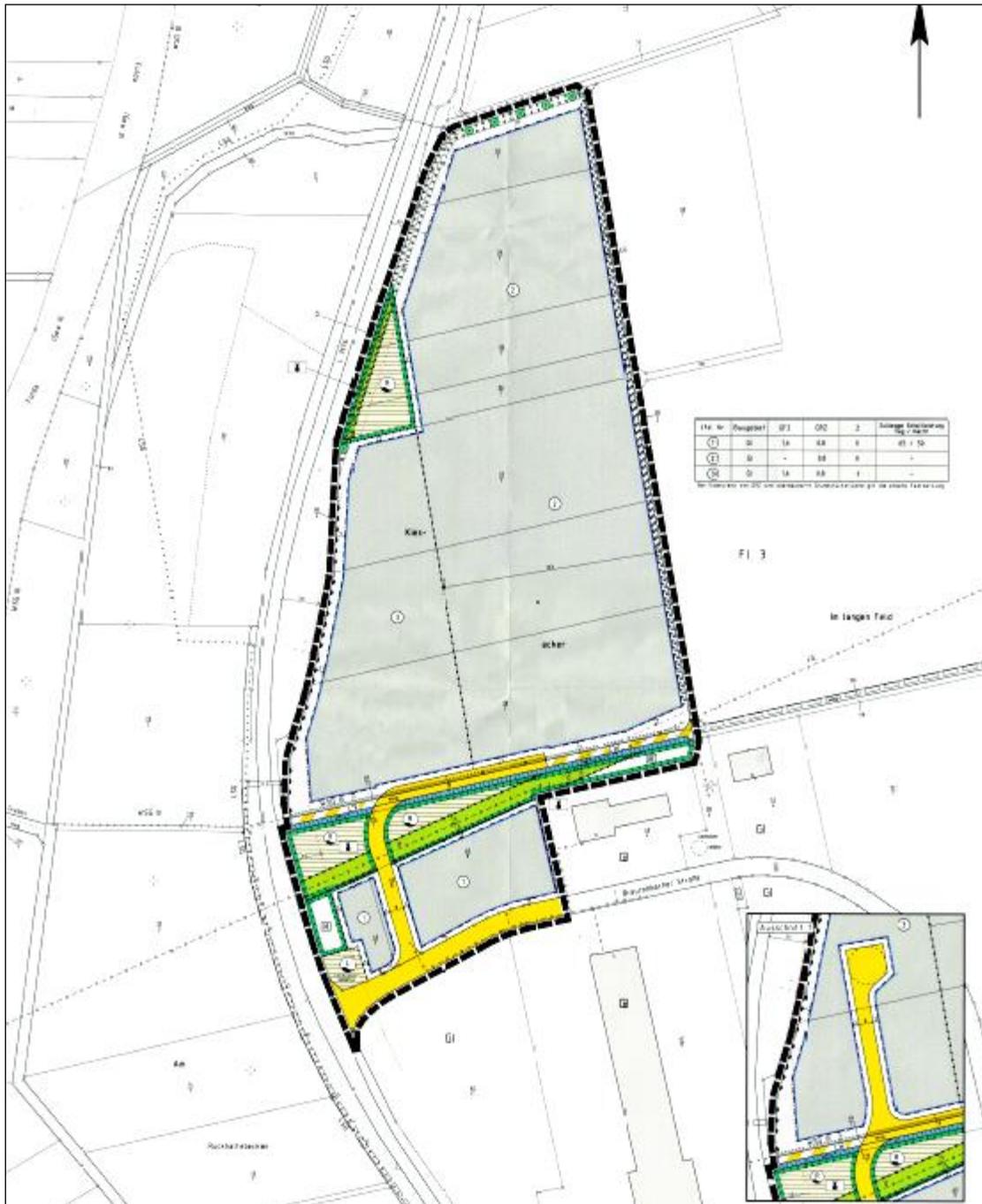


1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der in den Randbereichen (im Übergang zu den neuen östlich und westlich angrenzenden Flächen) überplant wird.

Für den Bereich der Parzelle 34/4 wurde mittlerweile der 2. Bauabschnitt der Firma Lampenwelt verwirklicht, so dass das Betriebsgelände vollständig genutzt wird. Die städtebauliche Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes und somit für die geplante Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes nach Osten hin wird somit weiter bekräftigt, zumal der 3. Bauabschnitt, weitere Lagerflächen und Parkplatzflächen für die Mitarbeiter, in der Planung sind. Zudem kann durch die Planung der Übergangsbereich zu den südlich angrenzenden Gebieten optimiert werden, zumal die Entwässerung der südöstlichen Flächen geändert werden soll und somit die überbaubaren Flächen einer Nachverdichtung zugeführt werden können (sparsamer Umgang mit Grund und Boden § 1a BauGB, Innentwicklung vor Außenentwicklung).

Abb. 5: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frauombach- 1. Erweiterung“ – Teilfläche Nord, Satzung 14.11.2005



Die in der Karte unten rechts dargestellte Alternative zur Erschließung (Wendeanlage) ist aufgrund der Grundstücksverkäufe und Eigentumsverhältnisse nicht mehr erforderlich und wird durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung aufgehoben.

1.4.4 Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu thematisieren. Zunächst kann aufgeführt werden, dass der Regionalplan Mittelhessen 2010 das Plangebiet als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2) darstellt. Aufgrund der am Standort ansässigen Firma Lampenwelt, den bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen in Frauombach, die nahezu komplett entwickelt und bebaut sind, benötigen die vorhandenen Firmen weitere Erweiterungsflächen, die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden sollen.

In der Ausweisung des Regionalplanes sind derzeit keine Alternativen gegeben. Auf Ebene des kommunalen Flächennutzungsplanes sind diese Flächen bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz als gewerbliche Bauflächen (Bestand und Planung) dargestellt, so dass auch diese für den Bebauungsplan übergeordnete Flächenausweisungen und Darstellungen maßgeblich sind. Eine Begründung und Abwägung über die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Belange hat somit schon auf diesen Planungsebenen stattgefunden (§ 1a Abs.2 Satz 4 BauGB).

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die im Plangebiet ansässige Firma Lampenwelt (Online Anbieter für Leuchtkörper –und mittel) plant über einen zweiten¹ und dritten Bauabschnitt den Gewerbebestandort in Schlitz-Frauombach zu sichern und zu entwickeln. Neben der Errichtung von Lagerhallen und einem Hochregallager werden auch umfangreiche Parkplatzbereiche sowie Betriebsflächen für die Anlieferung erforderlich (siehe auch Abb.6). Auch die Möglichkeit der Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sollte gegeben sein. Die Erschließung dieser Flächen wird über den auszubauenden Erschließungsweg im Norden des Plangebietes mit der bereits bestehenden Anbindung an die Landesstraße L 3176 erfolgen. Als kleinere Reservelfläche steht dann die Parzelle 70/7 für die Errichtung von Stellplätzen und Lagerflächen zur Verfügung. Die abschließenden Ausmaße und Höhen der gewerblichen Hallen im dritten Bauabschnitt stehen

¹ Planung wurde bereits umgesetzt

zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht abschließend fest, so dass der Bebauungsplan in diesem Bereich eine Grundflächenzahl mit 0,8 sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II festgesetzt. Analog der 1. Änderung und Erweiterung wird auch dieser Bereich als Industriegebiet (GI 2) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

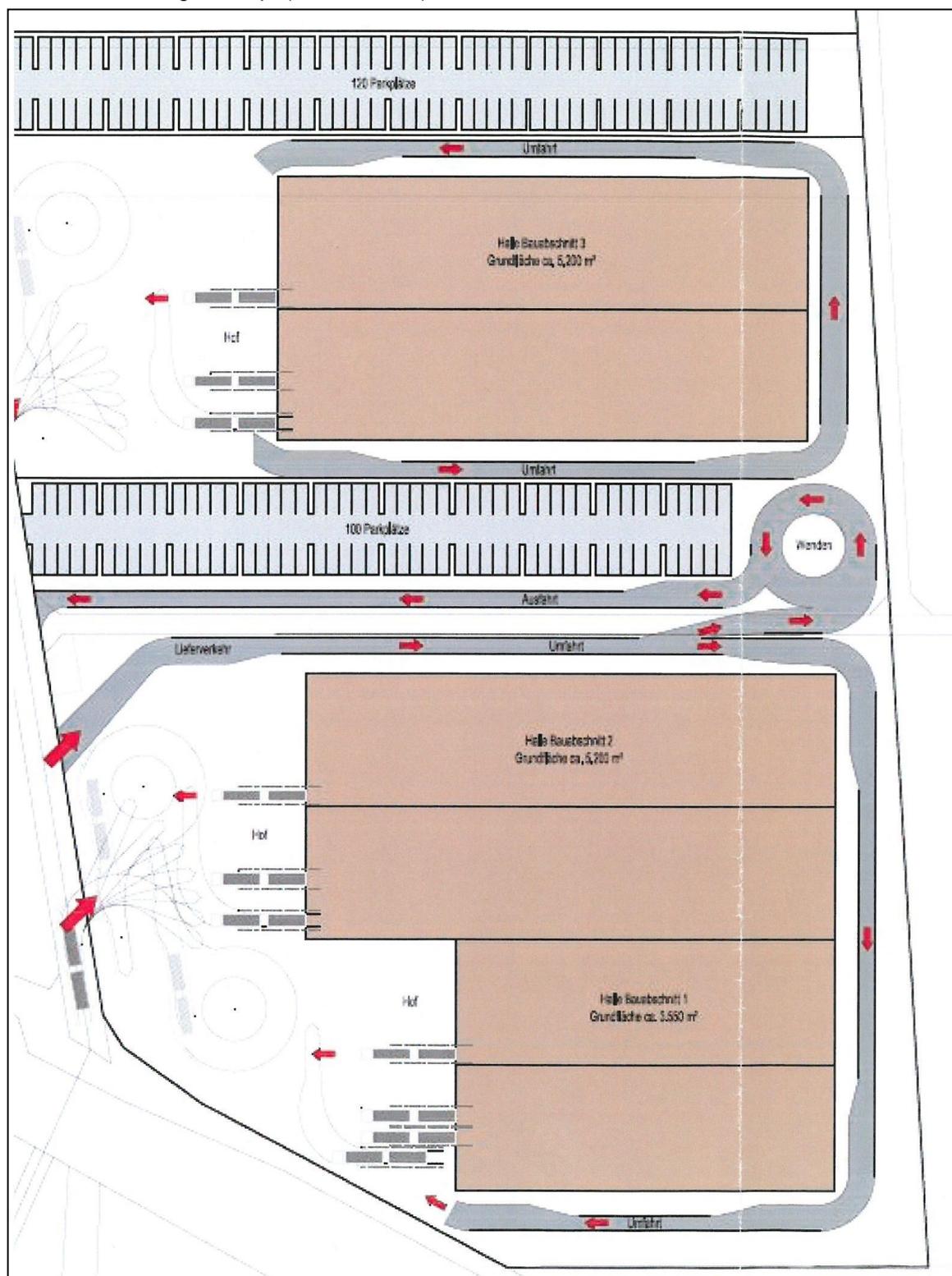
Im Bereich des Gewerbegebietes Nummer 3 wird die westliche Fläche als Schulungs- und Tagungszentrum mit entsprechenden sportlichen Einrichtungen für die Christliche Gemeinde vorgesehen, die sich südlich angrenzend auf der Parzelle 57/12 befindet. Die übrige westliche Fläche des Gewerbegebietes (Nr. 1 und 2) ist mittlerweile durch die Fa. Online bebaut bzw. wird für die Errichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden oder Lagerhallen benötigt. Die Flächen werden über das bereits bestehende Gewerbegebiet *Langes Feld* (Frauombacher Straße) und die Rolf-Hartmann-Straße erschlossen. In dem südlichen Bereich des Gewerbegebietes quert die Ferngasleitung, die durch einen entsprechenden Schutzstreifen und einer Leitungstrasse im Bebauungsplan gesichert und nicht überbaut werden darf. Hierzu erfolgten zum Entwurf noch weitere Hinweise in der Begründung des Bebauungsplanes. Gleiches gilt für eine von Süd nach Nord mittig im Gewerbe- und Industriegebiet verlaufende Telekomleitung, die zum Vorentwurf über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wurde. Durch den Bau des 2. Abschnittes wurde allerdings ein Teil der Leitung nach Osten verlegt und nun erneut durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Insgesamt liegen dort vier verschiedene Infrastrukturleitungsstränge.

Die im Südwesten vorhandenen baulichen Anlagen (Industriegebiet 2, Fa. Online) und die geplante Erweiterungsfläche Industriegebiet 1 ist ebenfalls für die Firma Lampenwelt vorgesehen. Ansonsten wird die Planung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der 1. Änderung und Erweiterung oder aufgrund des Bestandes vor Ort übernommen (Parkplatzbereich und Regenrückhaltebecken) und die bereits gebaute Abbiegerspur im Norden des Gebietes im Bereich der Landesstraße L 3176 bauplanungsrechtlich gesichert.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung und für die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen, die ebenfalls gemäß den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen werden, um somit die kontinuierliche Entwicklung des Gewerbegebietes in diesem Bereich fortsetzen zu können.

Aufgrund der im Nordosten sehr stark ansteigenden Topographie werden die Parzellen 70/3 bis 70/5 zum Entwurf nicht mehr für eine gewerbliche Ausweisung herangezogen, sondern die landwirtschaftliche belassen. Diese zum Wald angrenzenden Grünlandflächen zeichnen sich durch den Artenbestand und der extensiven Pflege bzw. der im Bereich der Böschungskante vorhandenen linienhaften Biotopstrukturen (Heckengehölz) aus.

Abb. 6: Gestaltungskonzept (unverbindlich), herbertarchitekten, Januar 2016



3 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Ausweisung (1.2.1.1) eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- Vergnügungsstätten.

* Im Gewerbegebiet 3 und 4 sind kirchliche und kulturelle Gebäude und Einrichtungen ausnahmsweise zulässig. Die Flächen sind im Nutzungszusammenhang mit dem GE 4 auf der Parzelle 57/12 zu sehen. Gleichzeitig sind bei den allg. zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) in Kombination mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gebäude und Einrichtungen für Tagungen und ein Veranstaltungszentrum in Kombination mit den geplanten Sportanlagen vorgesehen.

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung auch bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind (textliche Festsetzung (TF) 2.0). In diesem Bereich ist auch die Ansiedlung von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben möglich, bei denen der Bedarf nach Betriebswohnungen i.d.R. gegeben ist.

Im Zuge des Einzelfalls soll auf Ebene des Bauantrages geprüft werden, inwieweit bei z.B. Schulungs- und Tagungsgebäuden Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden können und somit die unter der Ausnahme aufgeführten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke für allgemein zulässig

erklärt werden können. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde und der Stadt.

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf (Festsetzung 2.2). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Festsetzung an die aktuelle Rechtsprechung und raumordnerischen Vorgaben angepasst. Im Gewerbegebiet sind somit Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbe- und Industriegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (1.2.3.1.1).

3.1.2 Industriegebiet

Ausweisung (1.2.1.2) eines Industriegebietes im Sinne des § 9 BauNVO. Gemäß Abs. 1 dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Industriegebiet 2 wird gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung bestimmt (TF 2.1), dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind (textliche Festsetzung 2.1).

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, siehe auch Ausführungen unter 3.1.1 Gewerbegebiet)

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf (Festsetzung 2.2). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen, siehe auch Ausführungen unter 3.1.1 Gewerbegebiet.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Industriegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (1.2.3.1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) (1.2.2.2), einer Geschossflächenzahl (GFZ) (1.2.2.1) sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) (1.2.2.3) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs.2 BauNVO).

Die GRZ wird in den Gebieten mit 0,8 (im GI 2, GE 1 und 4) bzw. 0,7 (im GE 3) und die GFZ mit 1,4 (im GE 3), 1,6 (im GE 4) und 2,4 (GE 1) festgesetzt und stellt somit gegenüber den bisherigen baulichen Anlagen in Sachen Bebaubarkeit und Versiegelungsgrad eine vergleichbare Nutzung dar.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Frauombach zum angrenzenden Außenbereich. Um eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit Z II bzw. V festgesetzt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung und zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) ist eine zusätzlichen Höhenfestsetzung im Bereich des GE 1 mit fünf Vollgeschossen festgesetzt (Oberkante der Gebäude oder Firsthöhe) und mit in die Planung aufgenommen worden. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Höhenfestsetzung in den übrigen Bereichen wird derzeit nicht gesehen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen (1.2.3.1) im Plangebiet werden Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Die Ausweisung des Baufensters erfolgt großflächig, so dass den Bauherrn ein Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Platzierung der Gebäude gewährt wird. Zusätzlich wird über die textliche Festsetzung 2.4 bestimmt, dass untergeordneten Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Technische Versorgungseinrichtungen und Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisterne, durch die das Baugrundstück lediglich Unterbau wird, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße² (§ 23 HStrG) und zu angrenzenden Gewässern (§ 23 HWG) sind keine baulichen Anlagen zulässig. Eine Bauweise wird nicht festgelegt. Sie ergibt sich abschließend aus der Abmessung der überbaubaren Grundstücksfläche und Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Maßnahmen

Es wird festgesetzt (2.6.2), dass Gehwege und Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof und Lagerflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, also mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster etc. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder den Regenrückhaltebecken oder dem naturnahen Graben im Süden des Plangebietes³) zu zuführen. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert und es wird der über die Bebauung hinausgehende Grad der Bodenversiegelung geringgehalten.

Aus Gründen der Betriebssicherheit kann bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen und in Anlieferungsreichen auch eine wasserundurchlässige Befestigungsart gewählt werden. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Festsetzung zur Mindestbegrünung von PKW-Stellplätzen (2.6.3) bzw. der westlichen und östlichen Ortsrandeingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes (2.6.1), um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich zu minimieren.

² Siehe auch Kapitel 6.3

³ Einleiteerlaubnis erforderlich

Im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß der textlichen Festsetzung 2.5.1-2.5.3 festgesetzt. Zum einen sind es Übernahmen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (Ortsrandeingrünung⁴), zum anderen sind es Neufestsetzungen im Bereich des Grünlandes und vorhandener Gehölzstrukturen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen wasserdurchlässig befestigen). Zudem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen (Festsetzung 4.1 und 4.2), um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel ist es, das überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung) oder dem Regenrückhaltebecken zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen. Niederschlagswasser soll zudem ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.6 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die wie folgt begründet wird.

Zulässig sind bei Gewerbehallen Dächer mit einer Neigung von 2 – 38° (3.1), diese Festsetzung gilt allerdings nicht für Nebenanlagen. Gleichzeitig sind die Dacheindeckungen in roten, grauen oder dunklen Farbtönen vorzunehmen, wobei extensive Dachbegrünung und Solaranlagen ausdrücklich zulässig sind. Die bisher montierten hellen Dachbedeckungen sind fast ausschließlich graue Schattierungen (Farbstufe) und somit zulässig. Dies sollte im Sinne einer einheitlichen Gestaltung auch künftig für die höherliegenden Gewerbe- und Industrieflächen gelten, so dass an der Festsetzung festgehalten wird. Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig (3.1), damit keine zusätzliche Flächenbeanspruchung für Fotovoltaikanlagen innerhalb knapper Gewerbeflächen stattfindet. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen auch um den Eingriff in das Orts und Landschaftsbild zu minimieren.

⁴ Die geplante Eingrünung in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen muss außerhalb einer evtl. Einzäunung erfolgen, damit die Gehölzstrukturen weiterhin von den vorhandenen Tieren als Lebensraum genutzt werden können. Außerdem muss der Zaun so konzipiert sein, dass er für Kleinlebewesen kein Wanderhindernis darstellt.

Über die textliche Festsetzung 3.2 werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen aufgenommen. So sind im Bereich von Werbeanlagen an Gebäuden Restriktionen festgesetzt, dass diese die jeweilige Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten dürfen. Als Ausnahme wird jedoch zugelassen, dass im Bereich der Giebelfront die Traufhöhe überschritten werden kann. Zudem wird festgelegt, dass Wegweiser keine Werbeanlagen sind und von dieser Vorschrift nicht erfasst werden. Auch hierzu erfolgte zum Entwurf des Bebauungsplanes eine Absprache mit den Bauherren bzw. mit der Stadt für die genannten gewerblichen Nutzungen.

Einfriedungen können in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen und sich störend auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Um dennoch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Nutzer gerecht werden zu können, wird festgesetzt (3.3.), dass Einfriedungen grundsätzlich zu lässig sind. Sie sollten ausschließlich in gebrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen errichtet werden können (Empfehlung, keine Festsetzung). Auf den Betriebsgeländen der dort ansässigen Firmen und auf dem südlich angrenzenden Solarpark sind aus sicherheitstechnischen Gründen bereits Einfriedungen mit Übersteigschutz notwendig. Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, wobei die maximale Höhe 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen darf. Da die Fläche im Regionalplan Mittelhessen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen ist und aufgrund der Hang- und angrenzenden Auenrandlage hat der Klimaschutz eine besondere Bedeutung im Gebiet. Durch größere Barrieren, wie z.B. Mauersockel, werden Kaltluftstaus verursacht, die sich auf das Lokalklima negativ auswirken.

Es wird des Weiteren festgesetzt (3.4), dass mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Auch diese Festsetzung dient zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die

Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungs- erheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Der Umweltbericht wurde der Begründung des Vorentwurfes bereits beigefügt und ist weiterhin Teil der Entwurfsbegründung.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan müssen bereits bestehende und genehmigte Eingriffe (durch Baugenehmigungen oder rechtskräftige Bebauungspläne) berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan bereitet aufgrund der bestehenden rechtlichen Grundlage nur in Teilbereichen des Flurstückes 68, 69/1, 70/6 und 70/7 einen neuen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor. Die ausgewiesene Ausgleichsflächen auf den Parzellen 45/2 und 45/3 kann nur einen Teil des Eingriffes kompensieren. Aus diesem Grund sind weitere Flächen in der Teilplankarte 2 / 2 dargestellt und Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die Flächen sind alle im Besitz der Stadt oder es liegen entsprechende Verträge zur Sicherung der Flächen und Maßnahmen vor. Die abschließende Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsflächen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor. Die Ausgleichsflächen Plankarte 4, 5 und 6 befinden sich im LSG „Auenverbund Fulda“. Die Vorgaben der LSG Verordnung „Auenverbund Fulda“ sind zu beachten.

Die am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindliche Landesstraße grenzt teilweise an intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, welches an die „Fulda“ anschließt. Beides stellt einen Teil des FFH-Gebiets 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ dar. Die geplante gewerbliche Bebauung grenzt somit nicht unmittelbar an dieses FFH-Gebiet, sondern ist durch die Landesstraße von diesem klar und deutlich getrennt. Zudem ist für die bereits bestehenden Gebäude eine abschirmende Wirkung anzunehmen. Da von der bereits vorhandenen Landesstraße mit anschließender gewerblicher Nutzung entlang der FFH-Gebietsgrenze aktuell keine oder gar erheblichen Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet feststellbar sind, ist dies ebenso für die geplante Straßen- und Gewerbegebietserweiterung anzunehmen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Vogelarten vor. Aufgrund dieser Tatsache wurden für diesen Bereich faunistische Aufnahmen durchgeführt.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, welche im Jahr 2016 erfolgte, wurden verschiedene Tierartengruppen aufgenommen. *Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Feldsperling, Goldammer, Klappergrasmücke, Neuntöter, Rebhuhn, Stieglitz und Wacholderdrossel hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.* Die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen für die Offenlandbrüter und Neuntöter werden auf externen Maßnahmenflächen durchgeführt. Sie sind vorlaufend funktionstüchtig herzustellen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden im Bebauungsplan zusätzlich zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs weitere sechs externe Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine zweite Plankarte aufgenommen, die positive Wirkungen für die angesprochenen Schutzgüter haben und insgesamt für eine Kompensation der Eingriffswirkungen innerhalb des Plangebiets sorgen. Nach der Umsetzung aller Maßnahmen sind die durch die vorliegende Planung vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als ausgeglichen zu betrachten. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt

Wegen der Hangneigung werden Böschungen entstehen, die als Blühfläche oder teilweise auch als Sukzessionsflächen gestaltet werden sollten.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes wird zum jetzigen Planungszeitpunkt zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die weiteren Nutzungen (Gewerbe) zu ermitteln, siehe auch Kapitel 6.5.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Gewerbe- und Industriegebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Verwaltung und der Firma auch eine zusätzliche Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in Teilbereichen in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Der Planbereich liegt z. T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „TB Eichberg“ (WSG-ID 535-098), Staatsanzeiger Hessen 41/01, Seite 3582. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Regierungspräsidium Gießen

Die VBG für den Grundwasserschutz sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers sollen bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Grundsatz 6.1.4-12, RPM 2010). Das Plangebiet ist der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes zuzuordnen. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung gilt es zu beachten. Aufgrund der Größe des Planvorhabens und der Neuversiegelung des Bodens ist von einer hohen Inanspruchnahme auszugehen. Hierzu werden im Umweltbericht eingriffsminimierende Maßnahmen bestimmt, die zu einer wirksamen Minimierung der Auswirkungen führen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis: Wasser und Bodenschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung und/oder -versickerung des Infolge zusätzlicher Versiegelung entstehenden Mehrabflusses ist zu erbringen. Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es wird empfohlen, dass u.a. Lagerflächen und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Es werden zum jetzigen Planungszeitpunkt keine konkreten Festsetzungen (gezielte Versickerung) mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes muss eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswassers und für die Ableitung des Schmutzwassers erbracht werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Die oberflächige Versickerung von Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentration durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie / KA Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt und Wasser- und Bodenschutz

Der Planbereich liegt z.T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „TB Eichberg“ (WSG-ID 535-098), Staatsanzeiger Hessen 41/01, Seite 3582. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben parallel zur vorhandenen Wegeparzelle bzw. Straße vorhanden. Die Planung sieht einen Abstand von baulichen Anlagen im Gewerbegebiet von mindestens 10 m vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet wird der Verlauf der Grabenstruktur dargestellt (1.2.8.1).

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein neuer Graben mit Gewässerrandstreifen geplant, gleichzeitig wird der südliche Entwässerungsgraben zum Erhalt festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist ein Graben dargestellt, der über die Festsetzung 1.28.1 gesichert wird.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Eventuell vorhandene Vorflutgräben sind zu erfassen und soweit wie möglich in die Entwässerungsplanung zu integrieren.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den gewerblichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße im Gebiet angeschlossen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Informationen vorliegen.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.5.1, 2.5.3, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 3.4, 4.1 und 4.2. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Betrieb, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Es werden Festsetzungen mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Demnach sind über die textlichen Festsetzungen 2.5.1, 2.5.3, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 3.4, 4.1 und 4.2 Maßnahmen in die Planung mit aufgenommen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen und sich somit positiv auf das Grundwasservorkommen auswirken. Im Bereich des Gewerbegebietes muss jedoch eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das unverschmutzte Niederschlagswasser und für das Schmutzwasser erbracht werden.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden daher die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird überprüft, inwieweit unverschmutztes Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden Vorfluter zugeführt werden kann. Hierfür wäre dann eine Einleiteerlaubnis erforderlich.

Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierter Abflussdämpfung zuzuführen.

Das häusliche Abwasser ist im Trennsystem der öffentlichen Kanalisation und somit der Kläranlage Hutzdorf zuzuführen.

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Im Bebauungsplan sind im Norden auf dem Flurstück Nr. 45/1 ein Regenrückhaltebecken sowie im Süden auf dem Flurstück 40/12 ein Rigolensystem vorgesehen. Diese sind bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen, wobei die Vorgaben und Berechnungen nach den DWA Arbeitsblättern A 117 sowie M 138 zugrunde zu legen sind. Zusätzlich ist noch ein Antrag auf Einleitung in ein Gewässer zu beantragen.

Da eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes nicht möglich ist, kann im Bereich der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 40/12 ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, der westlich des Gebietes in die Fulda mündet.

Hochwasserschutz

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ist bereits in der Planung gesichert.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.5.1, 2.5.3, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 3.4, 4.1 und 4.2.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Im Zuge der Erschließungsplanung gilt es in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren gilt es in Verbindung mit der geplanten Errichtung der Halle und der Nutzung der Flächen als Lager- und Abstellflächen die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5.7 Sonstige Hinweise

Hinweise und Empfehlungen, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Beim Bau von Wasserversorgungsleitungen ist aus hygienischen Gründen der Erstellung von Ringleitungen Vorrang zu geben.

Gemäß § 37 Abs.4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von denjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50m beträgt, dabei ist der Grundwasserabstand im Bereich der Versickerungsanlage nachzuweisen.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, dass über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Hinweis

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, kann die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden. Gegen eine breitflächige Versickerung über die bewachsene bzw. belebte Bodenzone bestehen dagegen keine Bedenken. Eine Abstimmung mit der Fachbehörde ist erforderlich.

6 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur

6.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung besteht bereits und soll weiter ausgebaut werden. Die im nördlichen Bereich am Eichberg bestehende Zufahrt zur Landesstraße wird um ca. 50 m nach Osten hin verlängert, so dass auch die nordöstlichen Industrieflächen erschlossen sind. Da ausschließlich ein Gewerbebetrieb über diesen Erschließungsweg erschlossen wird, ist die Ausbildung einer Wendeanlage nicht erforderlich, da die Zulieferer und Betriebsangehörigen und Angestellten auf dem Betriebsgelände selbst wenden können. Das Gewerbegebiet Nummer 3 wird über die bestehenden Erschließungsstraßen (Frauombacher Straße / Rolf-Hartmann-Straße) mit Wendeanlage erschlossen. Es ist geplant auch die Parzelle 68 als Ganzes an die Christliche Gemeinde zu veräußern, so dass die Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Südwesten der Parzelle entfallen könnte.

Die um das Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden als solches zum Erhalt festgesetzt, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin für die Betriebsfahrzeuge uneingeschränkt erreichbar sind.

6.2 Knotenpunkte

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 3176 im Nordwesten bzw. Südwesten des Plangebietes sind bereits vollständig ausgebaut und mit einer Linksabbiegerspur versehen, so dass auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil

Die zukünftige verkehrliche Entwicklung ist abzuwarten. Eventuell sind dann weitere erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Erschließung notwendig und durch die Stadt Schlitz sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) wäre dann entsprechend nachzuweisen.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Zusätzliche öffentliche oder private Parkflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen, da zum einen die Erschließungsstraßen ausreichend breit dimensioniert sind, so dass innerhalb der Verkehrsflächen ausreichend Parkraum geschaffen werden kann. Entsprechend der textlichen Festsetzung 2.4 sind Pkw-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bereits zahlreich vorhanden. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind sie nicht zulässig.

Der öffentliche Parkplatz im Bereich der Landesstraße L 3176 wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlage wie Umfahrungen, Überdachungen, Stellplätze und Lagerflächen.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulasträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3176 gelangen. Von Schadensersatzansprüchen durch einen nicht vorhersehbaren Abfluss ungesammelten Oberflächenwassers der Landesstraßen in das Plangebiet, sind der Straßenbaulasträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.

IHK Gießen

Es muss gewährleistet sein, dass innerhalb des Gewerbegebiets ausreichend Warte-, Sanitär- und Ruhebereiche für die Lkw-Fahrer zur Verfügung stehen werden.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV.

6.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen. Die Hauptleitungen im Bereich der Grundstücke sind durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Ob diese für die Erweiterung der Flächen ausreichend ist, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

6.6 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen zur Abwasserentsorgung. Ob diese für die Erweiterung der Flächen ausreichend ist, muss im weiteren Planungsprozess geprüft werden.

6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen auf dem Betriebsgelände sind bereits an das Stromnetz angeschlossen, Standorte von Trafostationen sind nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen, die teilweise schon in der Plankarte dargestellt und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert sind. Die Lage weiterer Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) wurden zum Entwurf nachrichtlich mit aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

IHK Gießen

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt, die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

Open Grid Europe GmbH / Pledoc

Die Darstellung der Ferngasleitung in den Bestandsunterlagen und die Überprüfung der Lage im Flächennutzungsplan / Bebauungsplan ist nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Zustimmung haben wir zur Kenntnis genommen, dass die Ferngasleitung bereits in der Legende beider Pläne als Hauptversorgungsleitung erwähnt wurde. Wie dem Bebauungsplan-Vorentwurf zu entnehmen ist, quert die Ferngasleitung den Geltungsbereich, der als „Verkehrsfläche“ festgesetzt werden soll. Dagegen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass eine Überbauung der Leitung einschließlich des Schutzstreifens (die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereichs)

nicht zulässig ist. Bei der weiteren Planung beachten Sie bitte das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.

Verkehrswege und Stellflächen innerhalb des Schutzstreifens sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von > 1,0 m so auszulegen, dass die Leitung im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann. Im Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gasversorgungsanlage auf Verlangen des örtlichen Beauftragten der Open Grid Europe GmbH jederzeit räumbar und sperrbar sein.

Es ist ferner sicherzustellen, dass die Mindestrohrscheitelüberdeckung von 0,8 m auch im Bereich der Grabensohle dauerhaft gewährleistet ist.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zur Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Anregungen zur weiteren Planung können dem Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ sowie der „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Open Grid Europe GmbH entnommen werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zwischenzeitlich die geforderte Mindestüberdeckung zwischen Grabensohle und Rohrscheitel aus Sicherheitsgründen von 0,8 auf 1m angehoben wurde und auch weiterhin dauerhaft gewährleistet sein muss.

6.8 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 2018, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung

- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Industriegebiet (GI) im Bereich der angegebenen Geschossflächenzahl über 1,6 mit max. zulässigen 2 Vollgeschosse diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung **192 cbm/h = 3.200 l/min**. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der o.a. Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung – verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Im Übrigen weisen

wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik zu beachten und diese einzuhalten.

6.9 Abfälle

Da es sich vorliegend um eine Bestands- und Neuplanung handelt, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Baugenehmigung eine Regelung zum Umgang mit Abfällen. Weitere Hinweise sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgeführt.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den neuen Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Gesamtfläche Plangebiet	17,106 ha*
Gewerbegebiet 1	1,401 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	1,121 ha
Industriegebiet 2	6,638 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	5,310 ha
Gewerbegebiet 3	4,596 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,7	3,217 ha
Gewerbegebiet 4	1,027 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	0,821 ha
Erschließungsstraße	1,251 ha
Öffentliche Parkflächen	0,327 ha
Landwirtschaftliche Wege	0,416 ha
Wasserflächen / Gräben	0,184 ha
Ausgleichsflächen Extensivgrünland	0,419 ha
Ausgleichsflächen Eingrünung	0,164 ha
Ausgleichsflächen Grabenstruktur	0,041 ha
Ausgleichsflächen Sukzessionsstreifen	0,156 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,486 ha

*Ohne externe Ausgleichsflächen des Teilplanes 2 / 2.

Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde zum Entwurf im Umweltbericht bzw. Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt. Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind zum Entwurf mit aufgenommen und über die Plankarte 2/2 dargestellt (siehe Kapitel 4 in der Begründung).

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 baut sich das Plangebiet aus oberflächennah verwitterten Gesteinen des Mittleren Buntsandstein auf, die von bindigen Deckschichten sowie Schotter der Ober- und Mittelterrasse der Fulda überlagert sind. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der ggf. geringen Durchlässigkeit Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Die bindigen Deckschichten können setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. Din 4020 sowie ggf. Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz

Erkenntnisse über den Baugrund liegen vor.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Schlitz im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser

Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu informieren.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen zum o.g. Plangebiet keine Informationen über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. (Eine gemeldete Bauschuttdeponie in der Gemarkung Frauombach Flur 4 Nr, 38 (DB – Gelände) befindet sich > 750 m westlich – im ausreichenden Abstand – davon.) Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung, die auch erforderlich wird für überlassungspflichtige Abfälle, die nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in Verbindung mit § 12 Abfalleinsammlungssatzung dem Verband als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger anzudienen sind, sollte dem ungehinderten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Gegebenenfalls empfiehlt sich bei der Erschließungsplanung ein entsprechendes Entsorgungskonzept zu erstellen. Baustellenabfall und Erdaushub (Mutterboden und Oberboden) sollten getrennt gehalten und zeitnah einer Verwertung zugeführt werden. Auf die Bestimmungen zum Mutterboden gemäß § 202 BauGB, wonach dieser im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist, bleibt zu verweisen. Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte möglichst landwirtschaftlich verwertet oder gemulcht werden. Hecken und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis: Wasser- und Bodenschutz

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600m² auf oder in den Boden wird auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28.September 2007 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Bodenschutz als Untere Naturschutzbehörde anzuteigen.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum **vorsorgenden Bodenschutz** aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Regierungspräsidium Gießen

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfehle ich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Schlitz nicht bekannt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11 Forst

Jenseits des Geltungsbereiches im Norden (Gemarkung Sandlofs, Flur 6, Flurstück 2/7, Staatswaldabteilung 4779) und Nordosten (Gemarkung Frauombach, Flur 3, Flurstück 72, Privatforstabteilung) befinden sich Wald im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz. Die Baugrenze im Bereich der Flurstücke 70/6 und 70/7 befindet sich im Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand etc.). Der Gefahrenbereich wurde in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend als Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet. Der Bauherr hat im Zuge des Bauantrags sicherzustellen, dass Gebäude, die dem zeitweisen oder

ständigen Aufenthalt von Personen dienen und die sich im Sicherheitsabstand befinden, besonders zu sichern sind.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Zuge der Planung zum Vorentwurf ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen, da die bisherige Flächenzuordnungen von Industriegebiet und Gewerbegebiet beibehalten wird und somit den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann. Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Lärmintensität im Bereich der Hallen und Lagerflächen als gering einzustufen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Regierungspräsidium Gießen – Dez. 43.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauantrages muss sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei den nächstgelegenen Immissionsorten (maßgebliche Immissionsorte) in der Summe für die Tag- und Nachtwerte sicher eingehalten werden. Neben dem betrieblichen Standortlärm ist auch der dazugehörige gewerbliche Fahrverkehr mit zu berücksichtigen. Die vorhandenen, gewerblichen Vorbelastungen sind ebenfalls mit zu berücksichtigen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB entstehen der Stadt voraussichtlich Kosten im Bereich des Ausbaus der Erschließungsstraßen und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Verfahrensstand: Satzung 11/2020

Schlitz und Wettenberg, 02.10.2020 und 09.11.2020

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(S_Bgr_GEFrauombach_2Ä)

Anlagen/

Umweltbericht

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag