

[Gemeinde Lautertal, Ortsteil Hörgenau]

Begründung

[Bebauungsplan]

["Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau" – 2. Änderung und Erweiterung]

[Entwurf]

Planstand: [28.09.2023]

Projektnummer: [21-2510]

Projektleitung: [Wolf / Halili / Will]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

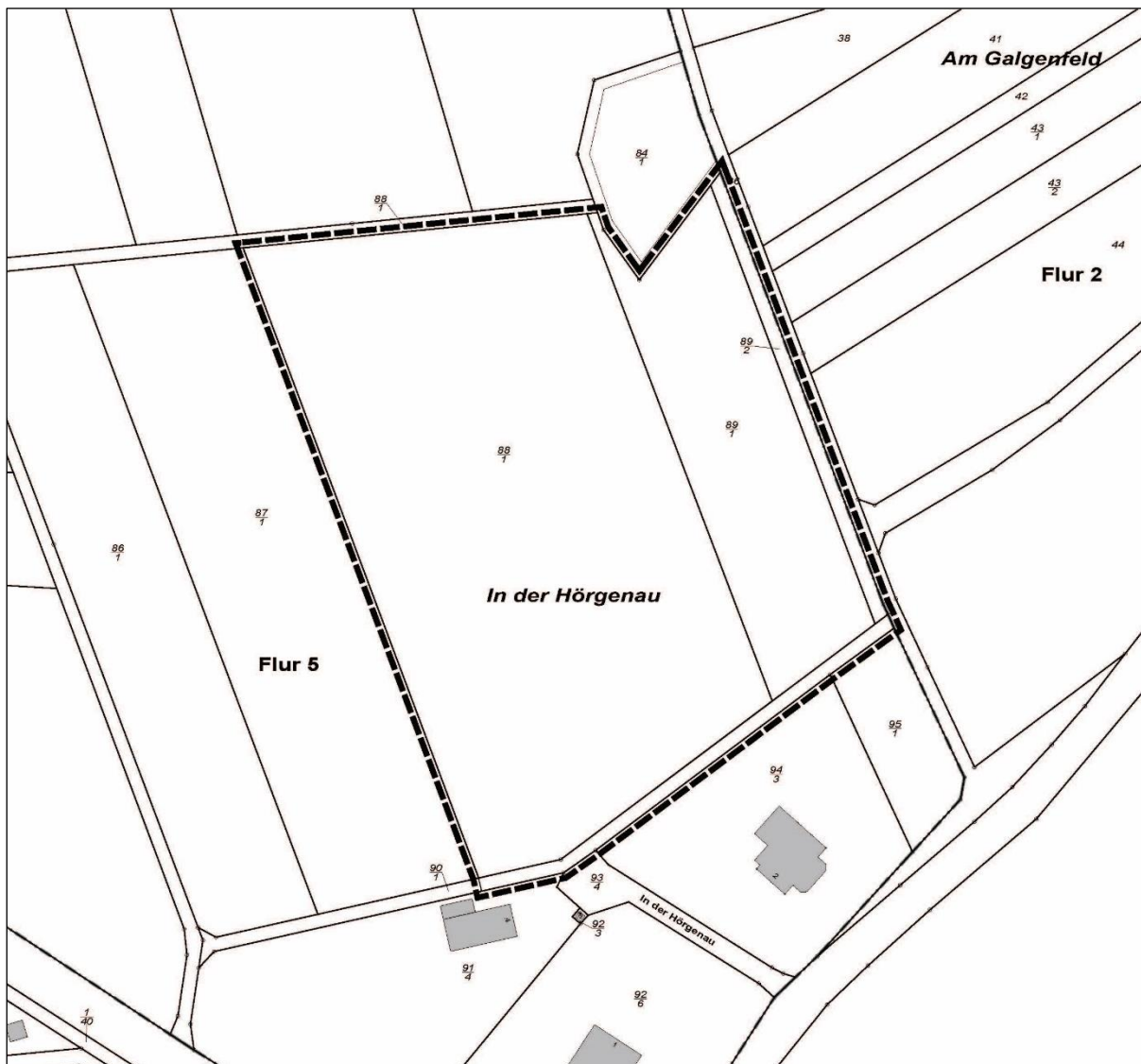
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und Agrarstruktur	10
1.7 Veränderungen zum Entwurf	17
1.8 Verfahrensart und -stand	17
2. Städtebauliche Konzeption	18
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	21
4. Inhalt und Festsetzungen	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung	24
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen	25
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)	28
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
6. Wasserrechtliche Festsetzung	29
7. Umweltprüfung und Umweltbericht	30
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
8.1 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet nach § 78b WHG	30
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	31
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	34
8.4 Abwasserbeseitigung	35
8.5 Abflussregelung	36
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	38
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	38
10. Kampfmittel	41
11. Immissionsschutz	41
12. Denkmalschutz	41

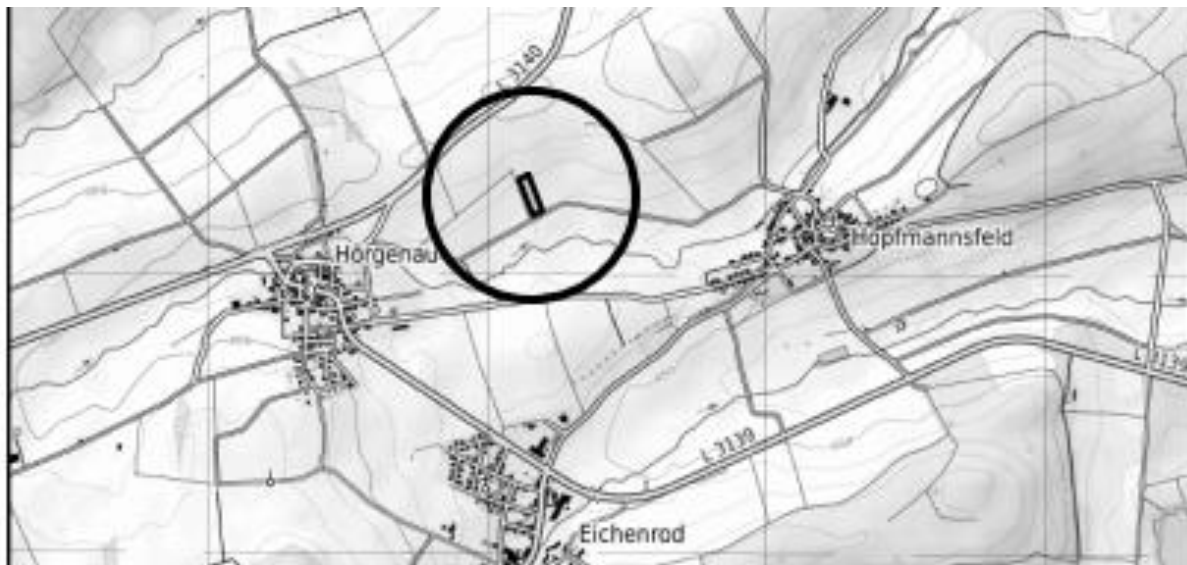
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	42
14. Bodenordnung.....	42
15. Flächenbilanz.....	43

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 1) - Gewerbegebiet und interne Ausgleichsflächen



Eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

Abb. 2 und 3: Räumlicher Geltungsbereich (Plankarte 2) – Externe Ausgleichsfläche Artenschutz



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

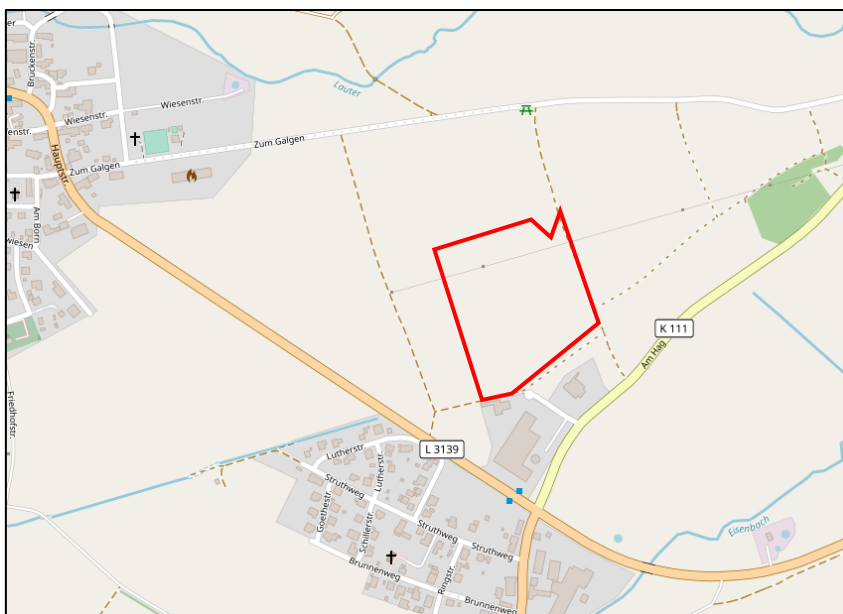
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lautertal hat am 26.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“- 2. Änderung im Ortsteil Hörgenau und Erweiterung sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan wird zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Firmen geändert, die derzeit im Ortsteil Eichenrod nicht bestehen. Hierfür liegen bereits konkrete Planungsabsichten vor, wobei am bisherigen Standort im Ortsinneren betriebliche Abläufe eines Lohn- und Baggerunternehmens nicht umgesetzt werden können. Zudem entstehen Potenzialflächen zur Ansiedlung von kleinflächigem Gewerbe an diesem Standort, für die es weitere Nachfragen bei der Gemeindeverwaltung gibt. Planziel ist somit die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Ein Anschluss an die Erschließung kann an die bereits vorhandene Straße „In der Hörgenau“ erfolgen, die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans errichtet wurde.

Insgesamt ist die Erweiterungsfläche der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung bisher als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten, weshalb das Bauleitplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Neben der Ausweisung von Bauflächen werden Anpflanzungsflächen sowie zusätzliche Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit in die Planung aufgenommen, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt zu kompensieren und auszugleichen.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abbildung 4: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2021), bearbeitet

Das Planerfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich dadurch, dass es mehrere Anfragen für kleinteilige gewerbliche Grundstücke in der Gemeinde gibt und das Angebot an gewerblichen Bauflächen ohnehin in dem Gemeindegebiet angespannt ist. Aktuell beabsichtigt die Firma

Lang (Lohn und Baggerunternehmen Lang) einen Großteil des Gebietes zu entwickeln. Auf das Kapitel 1.6 wird entsprechend verwiesen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich Plankarte 1 umfasst in der Gemarkung Hörgenau, in der Flur 5 die Flurstücke 88/1, 89/1, 89/2 und 90/1 tlw. und somit insgesamt eine Fläche von 37.620 m². Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es ist nach Norden hin durch eine steigende Topografie geprägt. Im Norden des Plangebietes verläuft derzeit eine elektrische Freileitung.

Nördlich, westlich und östlich des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Im Nordosten grenzt zudem unmittelbar eine Gehölzgruppe an. Die Gehölzstruktur setzt sich entlang des östlichen Plangebietsrandes weiter fort. Im Süden grenzen bestehende Gewerbebauten (Metallbearbeitung, Montageservice) an, die aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung resultieren. Diese werden über die Straße *In der Hörgenau* erschlossen, welche angrenzend an das Plangebiet mit einer Wendeanlage abschließt. Zudem verläuft im Süden des Plangebietes ein geteilter landwirtschaftlicher Weg zwischen dem Plangebiet aus der 1. Änderung sowie dem vorliegenden Geltungsbereich.

Abbildung 5: Wegeparzelle im Südwesten des Plangebietes



Abbildung 6: südliche Zufahrt zum Plangebiet *In der Hörgenau*



Abbildung 7: Plangebiet, Blickrichtung Norden



Abbildung 8: Nordwestlicher Bereich Plangebiet mit bestehender Gehölzstruktur



Abbildung 9: Plangebiet, Blickrichtung Süden
ten



Abbildung 10: bisherige Wegeparzelle im Südosten
des Plangebietes



Abbildung 11: Angrenzender Gewerbebau im
südöstlich des Plangebietes



Abbildung 12: Wendeanlage und südlich angrenzende
Gewerbebauten



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv 10/2021)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet überwiegend ein *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Im Nordwestlichen Teilbereich wird kleinflächig ein *Vorranggebiet für die Landwirtschaft* (6.3-1) dargestellt. Für das gesamte Plangebiet wird zudem ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12) dargestellt.

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

6.3-2 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

6.3-3 (Z) Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben

- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Gemäß der Zielvorgabe 5.2-4 gilt für die Ortsteile, dass die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Gewerbebetriebsentwicklung beschränkt ist. Das Vorranggebiet für Landwirtschaft beansprucht derzeit eine Fläche von ca. 3.7 ha. In Lautertal sind darüber hinaus keine Vorranggebiete Industrie/ und Gewerbe Planung (5.3-2) dargestellt. Ein konkreter Bedarf zur Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche besteht derzeit, da unter anderem das ortsansässige Lohn- und Bauunternehmen sowie auch andere Unternehmen am innerörtlichen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Zudem werden weitere kleinflächige Gewerbeflächen durch die Planung entwickelt, für welche bereits Anfragen vorliegen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Vorranggebietes der Landwirtschaft und der Unterschreitung der Vorgabe von 5 ha zur Ausweisung Flächen für die Eigenentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass kein Zielabweichungsverfahren notwendig wird.

Vorranggebiet für Landwirtschaft

6.3-1 (Z) (K)

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landwirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Der nördliche Bereich der Fläche liegt zudem im Bereich des Vorranggebiet Landwirtschaft und erfasst einen Umfang von rd. 0,7 ha. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen resultiert aus dem vorliegenden Bedarf für die Erweiterung und Ansiedlung von ortsansässigen Betrieben, für die derzeit aufgrund der Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 keine Möglichkeiten bestehen. Durch die Ausweisung des vorliegenden Gewerbestandortes kann ein Teil des vorhandenen Bedarfs an gewerblichen Flächen gedeckt werden. Zudem bietet sich die Erweiterung in diesem Bereich trotz der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen aus städtebaulichen Gründen an, da die Erschließung an die bereits vorhandene Straße „In der Hörgenau“ angeschlossen werden kann und für die südlichen Bereiche bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Ausweisung gewerblicher Flächen erfolgt ist.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)

Das überlagernd festgelegte Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz bildet schließlich die Lage des Plangebietes in der qualitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Herbstein ab. Hier sind die Nutzungsansprüche dem besonderen Schutz des Grundwassers anzupassen. Die zum Schutz notwendigen Vorkehrungen bzw. aus dem Schutzanspruch resultierenden Ge- und Verbote sind in der Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes bestimmt und bei der Nutzung des Gebietes zu berücksichtigen. Einschränkungen, die die Nutzbarkeit der Fläche des

Plangebietes als Standort für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage stellen, ergeben sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht.

Abbildung 13: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



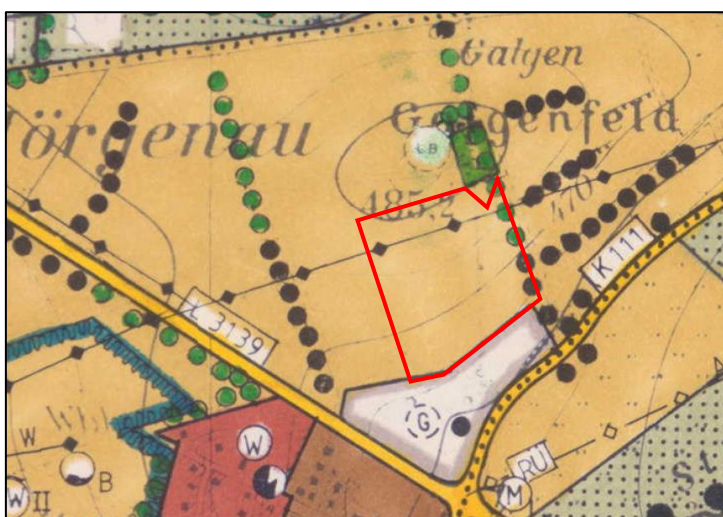
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Norden des Plangebietes verläuft eine elektrische Freileitung (20kV). Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes sind überwiegend vorhandene Schutzpflanzungen dargestellt. Derzeit sind diese ebenfalls Bestand im Plangebiet und werden als solches festgesetzt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht diese Darstellung der vorliegenden Planung zunächst entgegen. Aufgrund dessen erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Südlich an das Plangebiet grenzen gewerbliche Bauflächen Planung an, welche aktuell bereits durch Gewerbebetriebe bebaut sind.

Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lautertal (1989)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet liegt derzeit noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Allerdings werden die südlichen Wegeparzellen der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung durch den rechts-gültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ von 1992 bauplanungsrechtlich erfasst und als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die 2. Änderung und Erweiterung wird diese teilweise der Fläche des Gewerbegebietes zugeordnet und teilweise als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt.

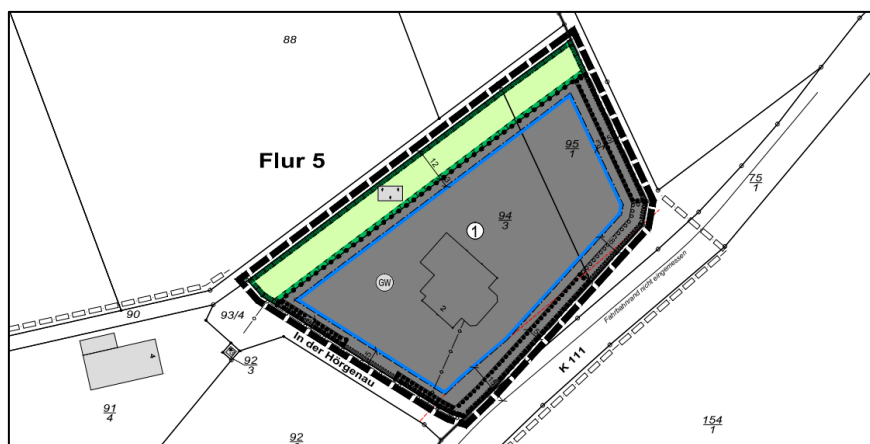
Auch der ursprüngliche Plan weist für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO aus. Zusätzlich wird im rechtsgültigen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 sowie eine Höhenbeschränkung in Form einer Vollgeschossbeschränkung von Z=II festgesetzt. Diese Vorgaben dienen als Grundlage für die Firmenerweiterung des derzeit ortsansässigen Lohn- und Baggerbetriebes.

Abbildung 15: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ (1992)



Der südöstliche Bereich des Plangebietes grenzt an den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ aus dem Jahr 2017 an. Hierin wird ebenfalls ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ=0,8, eine Geschossflächenzahl von GFZ=1,2 sowie ebenfalls eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von Z = II.

Abbildung 16: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“- 1. Änderung (2017)



Da die Schaffung von Erweiterungsflächen für gewerblichen Nutzungen vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der südlich vorhandenen Gebäude sowie unter dem Aspekt einer optimalen Flächenausnutzung für die Entwicklung der zukünftigen gewerblichen Unternehmen festgesetzt. Mit Aufstellung des vorliegenden Planes werden daher die bisherige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse für das vorliegende Plangebiet übernehmen. Aufgrund der geplanten kleinteiligen Gewerbestruktur im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 werden hierfür jedoch die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl angepasst, sodass in diesen Bereichen die Flächen optimal ausgenutzt werden können. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt gleich, um eine für das Gebiet einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Hierdurch soll damit die umgebende Bebauung durch das Vorhaben in seiner Höhe nicht beeinträchtigt und eine städtebauliche Ordnung am nördlichen Ortsrand von Eichenrod fortgeführt werden.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die genannten Änderungen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und in der Plankarte mit aufgenommen.

1.6 Innenentwicklung, Bodenschutz und Agrarstruktur

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.

Das Lohn- und Bauunternehmen Lang, welches die Verlegung seines Standortes in das vorliegende Plangebiet plant, ist im Lautertaler Ortsteil Engelrod bereits ortsansässig. Der aktuelle Standort in der

Ortsinnenlage ist durch die umgebende Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sehr konfliktträchtig sowie ungenügenden Platzverhältnisse mit erheblichen Einschränkungen und erschweren Bedingungen für die Betriebsabläufe verbunden.

Zunächst folgt eine Auswertung der derzeitigen Situation in den gewerblichen Bauflächenbestand und Planung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lautertal.

Alternativflächen in der Gemeinde Lautertal – Ortsteil Engelrod (gemäß FNP):

Im dargestellten Gewerbegebiet Bestand des FNPs lässt sich lediglich im nördlichen Teilbereich eine kleine unbebaute Fläche feststellen. Durch den geltenden Flächennutzungsplan wird für das Gemeindegebiet Lautertal im Nordosten Engelrods eine kleine Fläche (a. 3.400 m²) als gewerbliche Baufläche Planung ausgewiesen. Für das das benannte Vorhaben ist diese Fläche nicht ausreichend. Zudem werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung über das Vorhaben hinaus Gewerbeflächen entwickelt. Da die restlichen ausgewiesenen Flächen bereits entwickelt sind, kann somit eine Perspektive zur Ansiedlung weiterer kleinflächiger Gewerbebetriebe in Lautertal geschaffen werden.

Die Erweiterung der Gewerbefläche nach Osten ist nicht möglich, da das Gebiet unmittelbar an das Vogelschutzgebiet angrenzt, so dass hier zunächst keine Entwicklungsperspektiven bestehen.

Abbildung 17: Gewerbliche Baufläche Planung und Bestand im Osten Engelrods

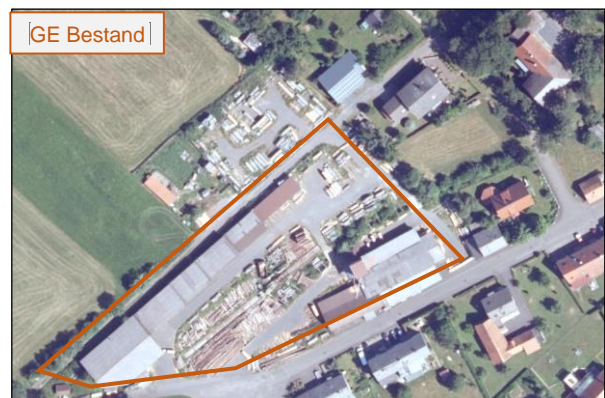


Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Abbildung 18: Gewerbliche Baufläche Bestand
Norden der Ortslage Engelrod



Abbildung 19: Gewerbliche Baufläche Bestand
Nordwestliche Ortsrandlage Engelrod



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Die gewerblichen Bauflächen im Nordosten und Südwesten der Ortslage Engelrod sind bereits vollständig ausgenutzt. Die bestehenden und geplanten Erweiterungsflächen im Nordosten sind von der Fa. Caspar vollständig belegt. Die Gewerbefläche im Südwesten grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet an, so dass hier zunächst keine Entwicklungsperspektiven bestehen.

Gemeinde Lautertal – Ortsteil Eichenrod:

Diese gewerbliche Baufläche ist ebenfalls vollständig ausgenutzt. Die Gewerbefläche grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet an, so dass hier zunächst keine Entwicklungsperspektiven bestehen.

Abbildung 20: Gewerbliche Baufläche Bestand Nordosten Eichenrod



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Lautertal, Ortsteil Meiches:

Die unbebauten Flächen im westlichen Teilbereich der gewerblichen Baufläche sind für das geplante Vorhaben unzureichend dimensioniert. Die Erweiterung der Flächen nach Norden ist aufgrund der Erschließung (freie Strecke des Landesstraße) schwierig. Gleichzeitig würde ein fingerförmige Siedlungsflächenentwicklung provoziert, die aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen zu vermeiden ist. Eine Entwicklung nach Nordosten ist aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich *Am Fehdenberg* nicht anzustreben.

Abbildung 21: Gewerbliche Baufläche im Norden von Meiches



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Lautertal, Ortsteil Meiches:

Diese gewerbliche Baufläche ist ebenfalls bereits ausgenutzt und eignet sich demnach nicht zur Ansiedlung weiterer Unternehmen, zumal die Siedlungsansatz von der Ortslage abgesetzt ist und somit eine Splittersiedlung durch die Planung weiterer verfestigt werden würde.

Abbildung 22: Gewerbliche Baufläche Bestand zwischen Meiches und Dirlammen



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Lautertal, Ortsteil Hörgenau:

Die unbebaute Fläche im Gewerbegebiet Planung beträgt ca. 5.400 m² und dient als Erweiterungsfläche für die östlich angrenzenden Betriebe. Diese ist für das geplante Vorhaben der Fa. Lang von der Größe auch nicht ausreichend. Die vorhandene Gewerbestruktur und der Erschließungsansatz an diesem Standort wird für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung genutzt, indem das Gewerbegebiet nach Norden erweitert wird. Dieser Standort bietet sich aufgrund der Ortsrandlage sowie der vorhandenen äußere Erschließung über die Straße *In der Hörgenau* für einer Erweiterung an. Die innere Erschließung des Plangebietes kann hieran anschließen.

Abbildung 23: Gewerbliche Baufläche Planung Gemarkung Hörgenau (nördlich Eichenrod)



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriff 10/2021, genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Nach der Betrachtung der Alternativflächen ist hervorzuheben, dass die vorhandenen unbebauten Flächen in bestehenden oder geplanten Gewerbegebieten für das vorliegende Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert sind. Durch den Flächenbedarf für die Rangierbereiche und Lagerflächen sind kleinflächige unbebaute Flächen in den Gewerbegebieten nicht ausreichend. Der Bagger- und Transportbetrieb Lang benötigt umfangreiche Lagerflächen und Baustoffschütten/-mieten bzw. Abstellbereiche für den Fuhrpark und die Maschinen. Zudem werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung über das Vorhaben hinaus Gewerbeflächen entwickelt. Da die restlichen in den vorhandenen Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen bereits überwiegend entwickelt sind, kann durch die Neuausweisung somit eine Perspektive zur Ansiedlung weiterer kleinflächiger Gewerbebetriebe in Lautertal geschaffen werden. Der vorliegende Standort im Ortsteil Hörgenau bietet sich zudem aufgrund seiner abgesetzten Lage zur Ortslage sowie der bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen in der direkten Umgebung als Erweiterung der geplanten gewerblichen Entwicklung an.

Zusätzlich wurden die Flächen des unbebauten Ortsrandes betrachtet, die im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (raumordnerischer Grundsatz) dargestellt sind. Neben dem anvisierten Standort sind dies 5 weitere Standorte, die theoretisch für eine Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommen.

Abb. 24 Siedlungsrand von Eichenrod



Auszug aus dem natureg, Abruf 04.10.2023

Ortsrand Nr.1

Plangebiet

Alternative Ortsrand Nr.2

Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, VBG Lw im Regionalplan Mittelhessen 2010.

Gegen die Fläche sprechen drei Argumente: Die Fläche liegt im Vogelschutzgebiet, sie grenzt direkt an eine Wohnbebauung an (Immissionsschutzkonflikt) und das Gebiet ist nicht erschlossen (weder Infrastruktur noch Erschließungsstraße).

Alternative Ortsrand Nr.3

Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, im Regionalplan Mittelhessen 2010 VBG Lw (im Westen) und VRG Siedlung Bestand (im Osten).

Gegen die Fläche sprechen drei Argumente: Die Fläche liegt unmittelbar an einem großen lw. Betrieb, nur die westliche Fläche kann aufgrund der Größe genutzt werden, die Fläche grenzt aber direkt an eine Wohnbebauung an (Immissionsschutzkonflikt) und das Gebiet ist nicht erschlossen (weder Infrastruktur noch Erschließungsstraße).

Alternative Ortsrand 4

Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, VBG Lw im Regionalplan Mittelhessen 2010.

Gegen die Fläche sprechen drei Argumente: Die Fläche grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet an, sie grenzt direkt an eine Wohnbebauung an (Immissionsschutzkonflikt) und das Gebiet ist nicht erschlossen (weder Infrastruktur noch Erschließungsstraße).

Alternative Ortsrand 5

Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, VBG Lw im Regionalplan Mittelhessen 2010.

Gegen die Fläche sprechen sechs Argumente: Die Fläche grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet an und erfasst das FFH-Gebiet im Bereich des Eisenbaches, eine Überquerung des Eisenbaches wäre für die Erschließung erforderlich, sie grenzt direkt an eine Wohnbebauung an (Immissionsschutzkonflikt) und das Gebiet ist nicht erschlossen (weder Infrastruktur noch Erschließungsstraße). Hinzu kommen naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Konflikte mit den bestehenden Biotopstrukturen (landschaftsprägende Hecken und Grünlandflächen).

Alternative Ortsrand 6

Die Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, VBG Lw im Regionalplan Mittelhessen 2010.

Gegen die Fläche sprechen mehrere Argumente: Die Fläche grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet und an das FFH-Gebiet im Bereich des Eisenbaches, die Fläche wird durch eine Grabenstruktur gequert (Abstandszonen sind einzuhalten oder der Graben zu verlegen) und das Gebiet ist nicht erschlossen (weder Infrastruktur noch Erschließungsstraße). Allerdings befindet sich im Südosten ein technisches Bauwerk auf der Fläche, dass die Nutzung der Fläche einschränkt. Hinzu kommen die zu den qualifizierten Straße einzuhaltenden Bauverbotszonen, die die Fläche zusammen mit den Abstandszonen zur Gewässerparzelle so stark einschränken, so dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung/Bebauung nicht möglich ist. Aus städtebaulicher Sicht würde ein neuer Siedlungsansatz vorbereitet.

Im Fazit kann für das Plangebiet (Standort 1) aufgeführt werden, dass es am Ortsrand von Eichenrod keine geeignetere Alternative zur Ausweisung eines Gewerbegebiets gibt. Der Belang Landwirtschaft ist an anderer Stelle nicht weniger betroffen, gleiches gilt für die mögliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes. Für den jetzigen Standort sprechen v.a. die vorhandene Siedlungsstruktur bzw. der vorhandene Gewerbeflächenansatz, die vorhandene Infrastruktur und die Tatsache, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Insofern ist der Standort alternativlos.

Die Belange des Bodenschutzes (auch in Hinblick auf die Agrarstruktur) werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Zusätzlich wurde das Schutzgut Boden betrachtet und der Eingriff bewertet, siehe Gutachten IBU, März 2023.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind im Besitz der Gemeinde und stehen daher grundsätzlich zur Verfügung. Mögliche Kenntnisse über die maßgebliche Einschränkung von Lw. Betrieben in diesem Bereich sind der Gemeinde nicht bekannt, zumal beim Ankauf der Flächen mit den Eigentümern und Pächtern Tauschflächen vereinbart wurden.

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 Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Boden und seine Funktionen sind von enormer Bedeutung für die Allgemeinheit. Beispielsweise führen Bodenverdichtungen und -versiegelungen zu Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Böden. Insbesondere Versickerung, Wasserspeicherung und -verfügbarkeit und Durchwurzelbarkeit werden deutlich negativ beeinflusst bzw. gehen verloren. Dies kann eine Erhöhung der Hochwassergefahr, den Verlust der Bodenkühlleistung aufgrund reduzierter Verdunstung und geringere bis verlustierte Ertragsfähigkeit zur Folge haben. Der Verlust solcher Funktionen ist die Gefahr für die Allgemeinheit, die vermieden werden muss.

Dazu ist es notwendig, den Bodeneingriff und den schutzgutbezogenen Ausgleich greifbar für eine ordnungsgemäße Abwägung darzustellen. Dies ist im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im weiteren Planverfahren zu ergänzen — wie bereits im Umweltbericht angekündigt. (Als Teilausgleich wird die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung vorgeschlagen, welche sich durchaus mit Photovoltaik in Ständerbauweise übereinbringen lässt.)

In den vorliegenden Planunterlagen werden die grundlegenden Belange des vorsorgenden Bodenschutzes beleuchtet und Eingriffsminimierungsmaßnahmen genannt

1.7 Veränderungen zum Entwurf

Folgende wesentliche Änderungen der Planung erfolgen zum Entwurf:

1. Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Norden und Osten des Plangebietes,
2. Anstelle dessen Ausweisung von Ausgleichsflächen im Norden und Osten des Plangebietes,
3. Rücknahme der Erschließungsachse um rd. 35m,
4. Aufnahme von naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen,
5. Aufnahme und Zuordnung von Ökokontomaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.05.2021 Bekanntmachung: 27.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.10.2021 – 29.11.2021 Bekanntmachung: 27.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 27.10.2021 Frist: 29.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.10.2023 – 21.11.2023 Bekanntmachung: 11.10.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.10.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lautertaler Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lautertal.

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

- die Begründung (§ 2a BauGB)
- der Umweltbericht (§ 2a BauGB).
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung (im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB) aufgestellt und durchgeführt.

Für eine Verlängerung der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen keine Gründe vor. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine maßgeblichen Anregungen und Hinweise seitens der Bürger vorgetragen worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept gleichgeblieben und nur durch externe Ausgleichsflächen, die im gemeindlichen Besitz sind, ergänzt worden.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Es sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben im räumlichen Geltungsbereich und damit einer Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Struktur geschaffen werden. Da es sich bei vorliegender Planung um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes flächenhaft, so dass die Grundstückszuschnitte und -aufteilungen nach Bedarf gewählt werden können.

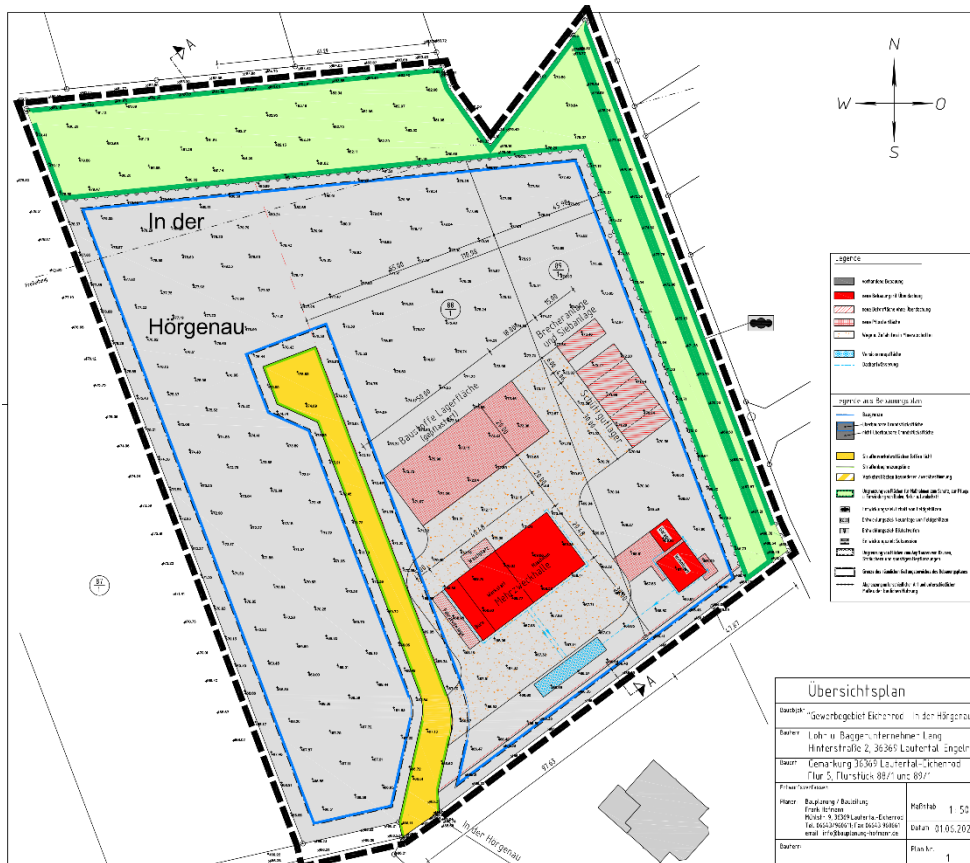
Das Plangebiet wird äußerlich über die Straße *In der Hörgenau*, sowie direkt nachfolgend über die K 111 erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes schließt an den Wendehammer der Straße *In der Hörgenau* an und führt mit einer Straßenraumbreite von 8 Metern in den Norden des Plangebietes. Sie endet in einer Wendeanlage, die für das Rangieren von LKWs ausreichend dimensioniert ist.

Ein Lohn- und Baggerunternehmen ist bereits in der Gemeinde Lautertal im Innenbereich des Ortsteils Engelrod angesiedelt und hat konkrete Erweiterungsabsichten, die innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden sollen. Der aktuelle Standort der Firma ist denkmalgeschützt und von einer Wohnbebauung umgeben, sodass die vorliegende städtebauliche Situation schon jetzt die Betriebsabläufe erschwert und eine erforderliche Vergrößerung des Standortes nicht zulässt. Zudem bestehen derzeit keine Erweiterungsoptionen, siehe Kapitel 1.6. Daher wird ein neuer Standort in der Gemeinde Lautertal notwendig, der über die Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebes verfügt. Es handelt sich derzeit um ein Kleinunternehmen für die Durchführung von Erd- und Baggerarbeiten jeglicher Art. Geplant ist in diesem Zuge auch die Schaffung von zwei weiteren Arbeitsplätzen, so dass dann insgesamt 4 Vollzeitstellen und 7 Stellen für Minijobber geschaffen bzw. gesichert werden.

Ausgehend der Alternativflächenprüfung ist festzustellen, dass für den benötigten Flächenbedarf keine ausreichenden Flächen (Bestand und Planung) im Gemeindegebiet vorhanden sind. Die Auswahl der vorliegenden Fläche begründet sich in der abgesetzten Ortsrandlage sowie der bestehenden gewerblichen Struktur am Standort. Die 2. Änderung und Erweiterung führt diese fort. Somit entstehen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Unternehmensstandortes. Da die unbebauten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan lediglich noch vereinzelt bestehen, werden durch die 2. Änderung und Erweiterung ebenfalls die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer kleinteiligen Gewerbestruktur im Plangebiet geschaffen. Hierfür liegen bereits konkrete Anfragen ortsansässiger Unternehmen vor.

Folgend sind die Ausnutzung und Anordnung des Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 1 für das benannte Unternehmen skizziert (Abb. 25). Aufgrund der Betriebsarbeit sowie der Betriebsabläufe wird der Flächenbedarf für eine Mehrzweckhalle (Büro, Werkstatt, Sozialräume, Lager, etc), weitere Rangierflächen und umfangreiche Lagerflächen für Materialien deutlich. Es ist zudem ein Wohngebäude für die Betriebsinhaber/-leiter im Südosten des Plangebietes vorgesehen, welches gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 zugelassen wird. Dieses Wohngebäude muss unmittelbar in Verbindung mit der Hauptnutzung stehen und muss von der Dimensionierung gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

Abbildung 25: Zukünftige Nutzung des neuen Standortes



(Quelle: Bauplanung / Bauleitung Frank Hofmann 2022, ohne Maßstab)

Der überwiegende Anteil der Flächen soll dabei geschottert werden, um trotz des Eingriffs das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen und dazu beizutragen, das Grundwasser zu schützen.

Im Osten der Fläche ist eine Siebanlage für die Aufbereitung bzw. Lagerung von Mutterboden geplant. Südöstlich davon soll zudem ein Schuttgutlager sowie südwestlich eine Lagerfläche für Baustoffe, z.B. für verschiedene Pflastersteine, entstehen. Im Süden des Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. GE 1 ist eine Mehrzweckhalle (Büro, Werkstatt, Sozialräume, Lager, etc.) sowie untergeordnet dimensioniert das Wohngebäude für die Errichtung einer Betriebswohnung geplant.

Somit sind schon rd.2/3 der Fläche für den Betrieb verplant. Für das verbleibende 1/3 liegen der Gemeinde bereits Anfragen von örtlichen Gewerbetreibenden vor.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich am rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ sowie dessen 1. Änderung, die südlich an das Plangebiet angrenzen.

Aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes und der durch den Bebauungsplan vorbereiteten intensiven baulichen Ausnutzung der einzelnen Flächen werden aus Gründen der Eingriffsminimierung in den Natur-, Wasser- und Bodenhaushalt zahlreiche eingriffsminimierende Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Das gesamte Plangebiet wird zum Außenbereich hin durch eine umfangreiche Ortseingrünung sowie durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen derart gestaltet, dass ein verträglicher Übergang der künftig bebauten Ortslage in den Außenbereich entsteht.

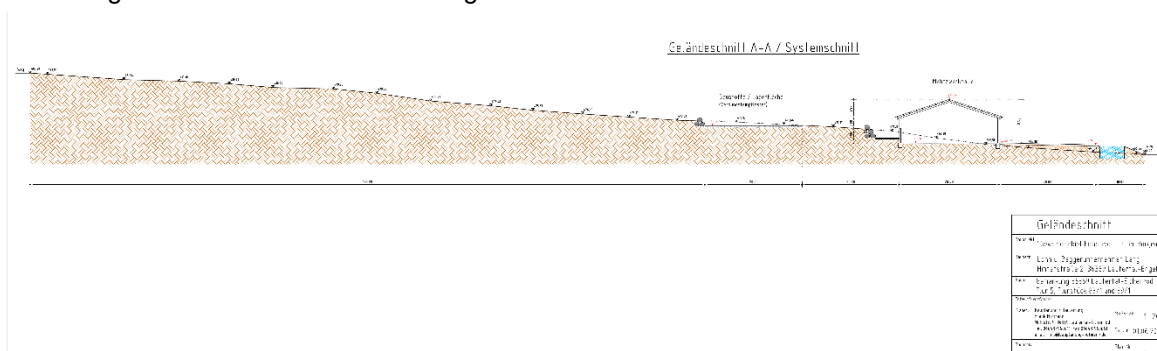
Die vorhandene Freileitung im Norden des Plangebietes, die sich von Westen nach Osten erstreckt, wird voraussichtlich unterirdisch verlegt. Weitere Informationen hierzu werden zum Entwurf ergänzt.

Zudem grenzt das Plangebiet im Norden an ein Vogelschutzgebiet an. Aufgrund dessen wird im Norden des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Errichtung eines Blühstreifens. Südlich angrenzend an die Maßnahmenfläche ist eine Fläche für die Lagerung von Materialien vorgesehen. Diese Lagerung ist nicht durch bauliche Anlagen (Hochbauten / Gebäude) geprägt, um einen weiteren Puffer zum nördlich liegenden Vogelschutzgebiet zu etablieren. Darüber hinaus wird im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen auf die Verwendung von entsprechenden Materialien bei Glasbauteilen zur Vermeidung von Vogelschlag verwiesen.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingriffsminimierung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen (siehe Abb. 25 und 26).

Auch die bauliche Gestaltung des Gewerbegebietes ist an die südlich angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst, sodass sich die geplante Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und die vorherrschende städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Abbildung 26: Geländeschnitt des Plangebietes



(Quelle: Bauplanung / Bauleitung Frank Hofmann 2022, ohne Maßstab)

Für die geplanten Gebäude auf der nördlichen Flächen ist bei der Gestaltung der Fassade darauf zu achten, dass diese nicht in grellen Farben ausgeführt wird, um eine optische Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Fassaden können auch durch eine Fassadenbegrünung oder durch vorgelagerte Pflanzbeete mit Laubbäumen 2.Ordnung landschaftsgerecht gestaltet werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Eichenrod und grenzt an bereits bestehendes Gewerbe sowie an die zugehörige Erschließung hierzu an. Daher ist auch die verkehrliche Erschließung in Anschluss an die Wendeanlage der bereits vorhandenen Straße *In der Hörgenau* vorgesehen. Innerlich wird das Plangebiet über eine Planstraße erschlossen, die ebenfalls in eine Wendeanlage endet. Nachfolgend besteht Anschluss an die K 111 sowie die L 3139, sodass eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist.

Das Plangebiet ist darüber hinaus über den ÖPNV mit den Linien VB 42, 53 und 65 an der Haltestelle „Abzweig Hörgenau“ in einer fußläufigen Entfernung von 2 Minuten zu erreichen, sodass auch für die Arbeitnehmer des zukünftigen Gewerbegebietes eine gute Erreichbarkeit vorliegt.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende überörtliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eichenrod – In der Hörgenau“ (1992) im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufgehoben und ersetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelangt ein **Gewerbegebiet** i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die Festsetzung des Gewerbebetriebes begründet sich in der Fortführung der bestehenden südlich angrenzenden Nutzungen sowie der geplanten Nutzungsarten an diesem Standort.

*Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Die Zulassung dieser Ausnahme im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 begründet sich wie folgt: Der vorliegende Betrieb, welches die Ansiedlung im Plangebiet verfolgt, wird maßgeblich durch die Betriebsleiter/-inhaber geführt. Durch den neuen Standort im Plangebiet sollen weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, jedoch liegt die maßgebliche Verantwortung der Betriebsabläufe und Organisationsstruktur bei den Betriebsleitern, sodass für diesen Personenkreis eine enge räumlich-strukturelle Bindung mit dem Betrieb einhergeht. Der derzeit geplante Wohnstandort für die Betriebsleiter/ -inhaber liegt in unmittelbarer Nähe zur geplanten Mehrzweckhalle (Büro, Werkstatt, Sozialräume, Lager, etc). Sie ist dabei klar dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ordnet sich in ihrer Dimensionierung deutlich dem Gewerbebetrieb unter.

Zum Entwurf wurde die gewerbliche Baufläche im Plangebiet in Teilbereichen zurückgenommen und in der Nutzung eingeschränkt. Gemäß der TF 1.2.2 sind im GEe 3 ausschließlich Lagerflächen zulässig. Hochbauten jeglicher Art sind unzulässig. Das obere Drittel der Fläche wird nun ausschließlich für die Lagerung von Produkten ausgewiesen, so dass zum nördlich angrenzenden Vogelschutzgebiet keine Hochbauten (Gebäude) entstehen. Zudem wird eine Pufferfläche zum angrenzenden Vogelschutzgebiet als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Somit wird gleichzeitig der nach Norden hin ansteigenden Topografie Rechnung getragen, in dem die Hügelkuppe nicht durch Hochbauten belastet wird und somit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden kann.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden zudem Festsetzungen für die Errichtung und Zulässigkeit verschiedener Nebenanlagen und Stellplätze getroffen. Demnach sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Garagen und Nebenanlagen zulässig. Stellplätze für LKWs und Pkws sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden (Textliche Festsetzung 1.3).

Für die Gewerbegebiete mit der lfd. Nr. GE 1 und GE 2 gilt außerdem, dass Gehwege, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen (Textliche Festsetzung 1.4.1).

Für die Gewerbegebiete mit der lfd. Nr. GE 1 und GE 2 gilt, dass je 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist (Textliche Festsetzung 1.4.2).

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt. Hierdurch wird trotz des Eingriffs die Umfeldqualität des Gebietes erhöht und dazu ökologische Aspekte miteingebracht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung durch die Eingrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung orientieren sich dabei grundlegend an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung, um eine angemessene städtebauliche Weiterentwicklung herbeizuführen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 wird die zulässige Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Diese Festsetzung greift die festgesetzte GRZ des Ursprungsbebauungsplan auf, der die südwestlich angrenzenden Gewerbeflächen erfasst. Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 ist die Ansiedlung eines einzelnen Gewerbebetriebes geplant, der u.a. viel unbefestigte Lageflächen benötigt. Diesem wird durch diese Festsetzung eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet und gleichsam der Anteil der versiegelten Grundfläche begrenzt. Zudem wird der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert GRZ = 0,8 für den vorliegenden Bereich aufgrund der ausgiebigen Größe des vorliegenden Plangebietes unterschritten.

Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 2 wird die GRZ auf ein Maß von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 BauNVO. Hierdurch wird für die geplante Ansiedlung von einer kleinteiligen Gewerbestruktur eine effektive Ausnutzung der Fläche erwirkt. Gleichsam wird hierdurch die festgesetzte GRZ der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die südöstlich angrenzende Fläche aufgegriffen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, oder höchstens bis GRZ = 0,8, überschritten werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung kann im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, während im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 2 keine weitere Überschreitung möglich ist (Kappungsgrenze).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 wird die Geschossflächenzahl auf ein Maß der baulichen Nutzung von **GFZ = 1,2** festgesetzt, bei der es sich folglich um eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplanes sowie der 1. Änderung handelt. Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 2 wird

aufgrund der geplanten kleinteiligeren Ansiedlung von Gewerbebetrieben eine zulässige **GFZ = 1,6** festgesetzt, sodass in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine effektive Ausnutzung der Flächen generiert werden kann. Insgesamt können die künftigen Gebäude in ihrer Gestaltung so dimensioniert werden, dass sich die geplanten Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für die Gewerbegebiete mit der lfd. Nr. GE 1 und GE 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z=II** festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplans, wodurch eine für das Gebiet rund um die gewerbliche Nutzung im Ortsteil Eichenrod verträgliche Höhenentwicklung generiert werden kann.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.3 gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Stellplätze für Lkws und Pkws sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Vorliegend wird durch die festgesetzten Baufenster eine individuelle und bedarfsorientierte Positionierung der Gebäude erwirkt, sodass die Fläche für die einzelnen Unternehmen effektiv genutzt werden kann.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Im Osten des Plangebietes wird die bestehende Feldgehölzstruktur als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Hierdurch werden vorhandene Grünstrukturen erhalten und gleichsam zur Ortsrandeingrünung entlang des Gewerbegebietes beigetragen. Hierbei gilt das Entwicklungsziel *Erhalt von Feldgehölzen*. Demnach ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl in den textlichen

Festsetzungen ist als eine Empfehlung zu verstehen. Als Maßnahme zur Umsetzung des Planziels sind alle 8 - 10 Jahre Pflegemaßnahmen durch Schnitt bzw. Herausnehmen von Gehölzen vorzunehmen. Die Pflegemaßnahmen sind zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen (Textliche Festsetzung 1.5). Zudem werden trotz der Ausweisung und Schaffung eines neuen Gewerbebestandes ökologische und klimatische Aspekte aufgegriffen und in die Planung integriert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Die Festsetzung erfolgt mit der Begründung der Nähe zum angrenzenden Vogelschutzgebiet und den aktuellen Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes (§ 35 HeNatG).

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

Für die Gewerbegebiete mit den lfd. Nr. GE 1 und GE 2 gilt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sträucher in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art als Feldgehölzhecke zu pflanzen sind. Als Flächenmaß gilt je 2 m² ein Strauch. Auch hierfür dient die Artenauswahl als eine Empfehlung.

Durch diese Festsetzung wird ebenfalls zur Ortsrandeingrünung entlang der Flächen des zu erweiternden Gewerbebestandes beigetragen, sodass im Kontext der künftigen Bebauung zu einem harmonischen Übergang in die freie Landschaft beigetragen wird. Zudem kann hierdurch die östlich vorhandene Feldgehölzstruktur für die Durchgrünung im Plangebiet sowie zur Förderung des Lokalklimas verlängert und weiterentwickelt werden.

4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch Rücknahme von Gewerbeflächen im Norden des Plangebietes zum Entwurf hin kann der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich minimiert werden. Hier ist als Entwicklungsziel festgesetzt: Blühstreifen mit Gehölzsaum (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 88/1, nördlicher Teil).

Zum Entwurf wurde eine abschließende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen und Flächen und Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz aufgenommen. Folgende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind festgesetzt:

TF 1.5.1 Entwicklungsziel: Erhalt von Feldgehölzen (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 89/2)

Maßnahmen: Das vorhandene Feldgehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen (Empfehlungen siehe Artenauswahl). Pflegemaßnahmen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Maßnahmenempfehlung: Bestehende Totholzhaufen sind zu erhalten. Alle 5 - 10 Jahre sind alternierende Pflegemaßnahmen durch Schnitt durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung. Das anfallende Schnittgut sollte möglichst vor Ort verbleiben (Totholzhaufen).

1.5.2 Entwicklungsziel: Neuanlage von Feldgehölz (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 89/1, nördlicher Teil)

Maßnahmen: Es ist die Neuanlage eines Feldgehölzes in nördlichen Bereich der Fläche vorzunehmen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen sind. Als Flächenmaß gilt je 2 m² ein Strauch. Alle 10 m² ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Ausgenommen hiervon ist der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung, der als Blühstreifen anzulegen ist (Maßnahmen siehe 1.5.3). Abgängige Bäume und Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen (Empfehlungen siehe Artenauswahl). Die Pflegemaßnahmen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Maßnahmenempfehlung: Alle 5 - 10 Jahre sind alternierende Pflegemaßnahmen durch Schnitt durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung. Das anfallende Schnittgut sollte möglichst vor Ort verbleiben (Totholzhaufen).

TF 1.5.3 Entwicklungsziel: Blühstreifen mit Gehölzsaum (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 88/1, nördlicher Teil)

Maßnahmen: Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist eine regionaltypische Saatgut-mischung auszubringen. Die Fläche ist alle 1-2 Jahre jeweils nach dem 15. August zu mähen. Bei Bedarf kann eine Neuaussaat erfolgen. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist teilflächig die Entwicklung von Feldgehölzen über natürliche Sukzession vorgesehen. Maßnahmenempfehlung: Das zu verwendende regionaltypische Saatgut sollte einen Kräuteranteil von mindestens 50% zu 50% Gräsern aufweisen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze „Auf den Stock“ zu setzen. Die Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

TF 1.5.4 Entwicklungsziel: Sukzession (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 89/1)

Maßnahmen: Die Fläche ist zur Entwicklung eines Gehölzsaums der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Maßnahmenempfehlung: Alle 5 Jahre sind vorhandene Gehölze abschnittsweise „Auf den Stock“ zu setzen.

TF 1.5.5 Maßnahmen für die Feldlerche (Flur 3, Flst. 85tlw., Gemarkung Hopfmansfeld): Entwicklungsziel: Feldlerchenhabitat

Maßnahmen: Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind mindestens 3 Feldlerchen-Fenster mit einer Mindestgröße von je 9 m x 9 m anzulegen. Die Lage der Feldlerchen-Fenster kann jährlich alternieren und ist möglichst weit entfernt von bestehenden Gehölz-Strukturen festzulegen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen nur Einsaaten mit Winter-, Hack- und Blattfruchtkulturen erfolgen

Der Eingriff kann durch die Maßnahmen der Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.5 nicht vollständig kompensiert werden. Das verbleibende Defizit beträgt 158.261 BWP. Den Eingriffen im Bereich des Gewerbegebietes und der geplanten Erschließungsstraße werden daher zusätzlich 158.261 Biotopwertpunkte des Ökokontos der Gemeinde Lautertal zugeordnet. Die Biotopwertpunkte sind bereits auf dem Ökokonto durch die Untere Naturschutzbehörde vorgemerkt.

Im nordöstlichen Bereich (zum Flst. 84/1) sollen die bestehenden Feldgehölze durch weitere Anpflanzungen ergänzt werden. Entwicklungsziel: Neuanlage eines Feldgehölzes (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 89/1, nördlicher Teil).

Maßnahmen: Es ist die Neuanlage eines Feldgehölzes in nördlichen Bereich der Fläche vorzunehmen. Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen sind. Als Flächenmaß gilt je 2 m² ein Strauch. Alle 10 m² ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Ausgenommen hiervon ist der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung, der als Blühstreifen anzulegen ist (Maßnahmen siehe 1.5.2). Abgängige

Bäume und Sträucher sind durch heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gleichwertig zu ersetzen (Empfehlungen siehe Artenauswahl). Die Pflegemaßnahmen sind zwischen 1. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Maßnahmenempfehlung: Alle 5 - 10 Jahre sind alternierende Pflegemaßnahmen durch Schnitt durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung. Das anfallende Schnittgut sollte möglichst vor Ort verbleiben (Totholzhaufen).

Durch Rücknahme von Gewerbeflächen im Norden des Plangebietes zum Entwurf hin kann der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich minimiert werden. Hier ist als Entwicklungsziel festgesetzt: Sukzession und Blühstreifen (Gemarkung Hörgenau, Flur 2, Flst. 88/1, nördlicher Teil)

Maßnahmen: Es ist eine Einsaat mit Saatgut regionaler Herkunft durchzuführen. Die Fläche ist alle 1-2 Jahre jeweils nach dem 15. August zu mähen. Es soll entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 89/1 eine teilflächige Entwicklung von Feldgehölzen über natürliche Sukzession stattfinden.

Maßnahmenempfehlung: Das zu verwendende Saatgut sollte einen Kräuteranteil von mindestens 50% zu 50% Gräsern aufweisen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze >Auf den Stock< zu setzen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

Es erfolgt zusätzlich die Ausweisung einer externen Maßnahme (Plankarte 2) für die Feldlerche (Flur 3, Flst. 85tlw., Gemarkung Hopfmansfeld) mit dem Entwicklungsziel: Blühstreifen.

Maßnahmen: Es ist ein mehrjähriger Blühstreifen im Umfang von ca. 3.533 m² herzustellen.

Für den Blühstreifen gilt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sträucher in Gruppen von 3 - 5 Exemplaren einer Art als Hecke zu pflanzen sind. Als Flächenmaß gilt je 2 m² ein Strauch. Empfehlungen siehe Artenauswahl.

Maßnahmenempfehlung: Der Blühstreifen ist jährlich alternierend zu einem Drittel zu mähen. Die Mahd hat nach dem 15. August zu erfolgen. Das zu verwendende Saatgut sollte Anteile der Wilder Karde (*Dispacus fullonum*) aufweisen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers: Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden (Textliche Festsetzung 1.7).

Die Festsetzung begründet sich in der Sicherung der Voraussetzungen zur Herstellung eines funktionsfähigen Straßenkörpers sowie des steilen Anstiegs Plangebietes von Süden nach Norden hin.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Bezüglich der geplanten Gewerbebebauung werden für die Dach- und

Fassadengestaltung und die Gestaltung der Einfriedungen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Die Festsetzungen sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 1. Änderung des Plans übernommen.

Dachgestaltung

Damit sich die künftigen Gebäude in die bauliche Gestalt der näheren Umgebung einfügen, wird in der textlichen Festsetzung 2.1 die Dachgestaltung geregelt. Zulässig sind, für das vorliegende Plangebiet, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu max. 25°. Um einen Beitrag für klimaschützende Maßnahmen zu leisten sind Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° extensiv zu begrünen. Daher sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie ausdrücklich zulässig. Durch die Dachbegrünung von Flachdächern wird zur optischen Aufwertung im Plangebiet beigetragen und zudem der Grünanteil erhöht.

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung 2.2.1 eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen im vorliegenden Gewerbegebiet. Zulässig sind ausschließlich Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände. Der Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, sodass Kleintiere (z.B. Nagetiere,...) auch durch zukünftige Vorhaben in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden. Zudem sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind hingegen laut der textlichen Festsetzung 2.2.3 unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum, zu landwirtschaftlichen Wegen oder im Böschungsbereich handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Diese Festsetzungen resultieren aus den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sodass durch das vorliegende Plangebiet eine angepasste und angemessene Weiterentwicklung hinsichtlich der Einfriedungen herbeigeführt wird.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist je Hauptgebäude in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 6 m³ betragen, davon müssen 3 m³ Retentionsraum vorgehalten werden (TF 3).

Als Hinweis für die Bauherren wird auch der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasser-wirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und

die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den südlich angrenzenden Gewerbegrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert, die Teil der vorliegenden Begründung ist (§ 2a BauGB). Es wird daher auf die in der Anlage befindlichen Aussagen des Umweltberichtes verwiesen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 (überarbeitet 08/2023) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet nach § 78b WHG

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder ein nach § 78b WHG überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

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 Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen. Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Talteufpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Wohngebäude sowie ein bis vier Gewerbebauten. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung sind für die Erschließungsplanung zu überprüfen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren nördlichen Ortsrandbereich geht die Gemeinde davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Wassersparnachweis

Im Bebauungsplan ist die Verwendung von Niederschlagswasser festgesetzt (TF 3.1). Zusätzlich wird auf die Vorgaben der §§ 28 und 36 HWG verwiesen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Quantitative Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Herbstein, festgesetzt am 13.09.1999. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

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 (09.12.2021)

Lage im Schutzgebiet

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle "Thermalwasserbrunnen Herbstein" (ID 535-200). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Gesundheitsamt (28.10.2021)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Vorhaben innerhalb des Heilquellenschutzgebietes des Thermalbrunnen Herbstein befindet. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

Der Planungsraum liegt im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet Herbstein, dies ist bereits in den Planungen berücksichtigt.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz (09.12.2021)

Niederschlagswasserbewirtschaftung – Allgemeine Hinweise

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis ist zu stellen.

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

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

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. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

Drosselabfluss

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).

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließungsplanung zur Abwasserplanung wird derzeit geprüft. Zum Entwurf werden hierzu weitere Informationen mit aufgeführt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Abwasser soll im vorhandenen System entwässert werden. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebs-sicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Das Abwasser soll im vorhandenen System entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System (Mischsystem).

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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.

Abwasser - Allgemeine Anforderungen

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der

Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Kläranlagenanschluss

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Lautertal / Eichenrod zuzuführen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

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 Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

Die Bauleitplanung bildet die ideale Planungsebene, in der wirkungsvoll und nachhaltig vorsorgender Hochwasserschutz betrieben werden kann. Nach § 9 BauGB bestehen vielfältige städtebauliche Festsetzungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann in Überflutungsbereichen und Überschwemmungsgebieten von Gewässern die Nutzung so eingeschränkt werden, dass im Hochwasserfall keine Schäden an Infrastruktur und Eigentum entstehen. Bei Starkregenereignissen können auch weit ab von Gewässern Schäden durch Überflutungen auftreten. Fließwege

entstehen in Gräben und Geländesenken und konzentrieren sich zunehmend mehr in Richtung Taltiefpunkt. Im Rahmen der Bauleitplanung können für diese Fließpfade Korridore vorgesehen und freigehalten werden, die ein schadloses Abfließen ermöglichen. Ebenso können Vorgaben zur Geländemodellierung gemacht werden, um Fließwege von Sachwerten fernzuhalten.

Es wird auf das Thema „Starkregen“ hingewiesen:

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Informationen dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimaprax-projekte/klimaprag-starkregen>.

Die Starkregen-Hinweiskarte

(https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimagrax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf) wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdete Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de)

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z. B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

In der Karte zum Starkregenhinweis-Index des HLNUG ist der Bereich mit Mittel bewertet. Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Dass dem Plangebiet extrem hohe Erosionsgefahr zugeschrieben wird, ist im Umweltbericht dargestellt. Durch die gegebene Hangneigung und Exposition erfolgt ein Niederschlagsabfluss auf der zukünftig versiegelten Fläche in Richtung der süd- und südöstlich des Plangebietes gelegenen Bebauung, was dort insbesondere bei Starkregeneignissen zu Überschwemmungen führen kann.

Bauzeitliche Erosionen müssen durch bodenkundlichen Sachverstand auf der Baustelle verhindert werden. Die Gemeinde kann diesbezüglich städtebauliche Verträge mit den Bauherren eingehen, um den Bodenschutz auf der Baustelle zu gewährleisten.

Für die gesamte Baumaßnahme wird zur Wahrung des gesetzlich verankerten Bodenschutzes (§§ 1 und 7 BBodSchG; § 12 BBodSchV (DIN 19731 ist zu beachten); § 1 HAItBodSchG); §§ 1, 7 und 15 BNatSchG sowie §§ 1a und 202 BauGB die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) bereits ab der Planungsphase empfohlen.

Werden einschlägige Bodenschutz- und Eingriffsminderungsmaßnahmen während der Bauausführungen nicht berücksichtigt, so sind Bodenfunktionen wie u. a. Regulierung des Wasserhaushaltes, Verdunstungskühlung und auch Lebensraum für Pflanzen/Ertragspotenzial (für Gärten und Grünanlagen) bis hin zum gänzlichen Funktionsausfall gefährdet.

**Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung siehe*

- *Kapitel 4.5 Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“*
<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-beim-bauen>
- *DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Stand September 2019.*

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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 (09.12.2021)

Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen

Für die oben genannten Grundstücke liegen nach heutiger Abfrage keine Eintragungen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen, altlastenverdächtige Flächen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen) in dem "Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS—AG) des Landes Hessen vor.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass in dieser oben genannten Datenbank vermutlich Defizite bezüglich fehlender Eintragungen durch die Eintragungspflichten bestehen. Es ist jedoch auch möglich, dass uns eingetretene Schadensfälle nicht gemeldet wurden. Aus diesem Grund empfehlen wir Ihnen, zusätzlich Auskünfte aus Ihren Unterlagen einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagemengen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 I HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Gemeinde Lautertal einzuholen.

Nach § 8 IV HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Informationen sowie Installations- und Bedienungshinweise unter:

<https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (ggf. 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 sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Bodenschutz allg.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die gewerbliche Baufläche und die Erschließungsachse zum Entwurf deutlich verkleinert, so dass die Belange des Bodenschutzes eingeschränkt Berücksichtigung finden. An der verbleibenden Versiegelung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes hält die Gemeinde fest, da die Stärkung des ländlichen Raumes mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle einnehmen. Die mit der Ausweisung verbunden grundlegende Versiegelung kann somit nicht verhindert werden. Es werden jedoch im Bebauungsplan eingriffsminimierende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (1.2.2, 1.4.1). Darüber hinaus können auf den nachfolgenden Planungsebene weitere Maßnahmen für den Bodenschutz ergriffen werden, die oben unter den Punkten 1.-14. aufgeführt sind.

Für den Bebauungsplan wurde ergänzend zum Entwurf auch ein entsprechendes Bodengutachten erarbeitet, das sich speziell mit dem Eingriff in den Boden beschäftigt. Das ermittelte Defizit wird durch Zuordnung zum Ökokonto kompensiert.

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Saugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte (ZO / Z 1.1 / Z 1.2) nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist angesichts der Flächengröße ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle zu empfehlen. (hier: Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz- > 3.000m², ggf. auch kleiner).

Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung: DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, auf die Info-Blätter „Boden- mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ vom HMUKLV wird verwiesen.

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

11. 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.

Durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen an diesem Standort sind bei gleichzeitiger abgerückter Lage des Plangebiets von der naheliegenden Ortschaft mit Wohnnutzungen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

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 (25.11.2021)

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

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

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 Gießen, Dez. 31 (22.11.2021)

Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsunterlagen

Im Hinblick auf die Betriebsflächen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Betriebes eines Baggerunternehmens auch nicht gefährliche Abfälle, wie z. B. Erdaushub und Bauschuttabfälle, anfallen können und ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Diesbezüglich sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine zeitweilige Lagerung von derartigen nicht gefährlichen Abfällen bedarf einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, sofern eine Lagerkapazität von ≥ 100 t gegeben ist (bei gefährlichen Abfällen von ≥ 30 t). Hierzu wird auf Nr. 8.12.2 bzw. 8.12.1.2 des Anhanges 1 der 4. BImSchV verwiesen.

Eine Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen, z. B. durch Schreddern oder Sieben, ist bereits bei einer Durchsatzleistung von 10 t oder mehr je Tag immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig (vgl. Nr. 8.11.2.4 des Anhanges 1 der 4. BImSchV).

Das unerlaubte Betreiben einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Abfallentsorgungsanlage ist ein Straftatbestand (§ 327 II StGB). Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Bergaufsicht

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Bauleitplanung

Für den Regelfall bleibt es bei einer Auslegungsfrist von einem Monat; mindestens jedoch muss die Auslegungsfrist nun 30 Tage betragen. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Nach § 214 I S. 1 Nr. 2 d) BauGB ist es für die Rechtswirksamkeit des Bauleitplanes unbeachtlich, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt werden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, sollten die Gemeinden generell Festhalten, ob und aus welchen Gründen aus ihrer Sicht kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

14. Bodenordnung

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

15. Flächenbilanz

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

Plankarte 1

Geltungsbereich des Bebauungsplans	37.620 m²
Gewerbegebiet	28.786 m ²
davon GE 1	13.591 m ²
davon GE 2	7.124 m ²
davon GEe 3	8.061 m ²
Verkehrsflächen	1.689 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	7.145 m ²

Plankarte 2

Ausgleichsfläche Feldlerche	11.864 m ²
-----------------------------	-----------------------

/ Anlagen zur Begründung:

- Umweltbericht Planungsbüro Fischer 09/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ 30/2023
- Bodengutachten, IBU 03/2023

[Planstand: 28.09.2023]

[Projektnummer: 21-2510]

Projektleitung: [M. Wolf / Stadtplaner (AKH / SRL)]

[S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de