

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Niederhörden

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 1**

„Hinterweg“ – 2. Änderung und Erweiterung

## **Vorentwurf**

Planstand: 06.11.2024

Projektnummer: 23-2971

Projektleitung: Will / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	14
4.5 Erneuerbaren Energien.....	14
4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>15</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>17</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	17
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	17
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>18</b>
8.1 Hochwasserschutz.....	18
8.2 Wasserversorgung.....	18
8.3 Grundwasserschutz .....	18
8.4 Schutz oberirdischer Gewässer .....	19
8.5 Abwasserbeseitigung.....	20
8.6 Abflussregelung .....	21
8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	22
<b>9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>22</b>

10. Kampfmittel.....	23
11. Immissionsschutz .....	23
12. Denkmalschutz .....	23
13. Bodenordnung.....	24
14. Flächenbilanz.....	24
15. Anlagen und Gutachten .....	24

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1. Vorbemerkungen

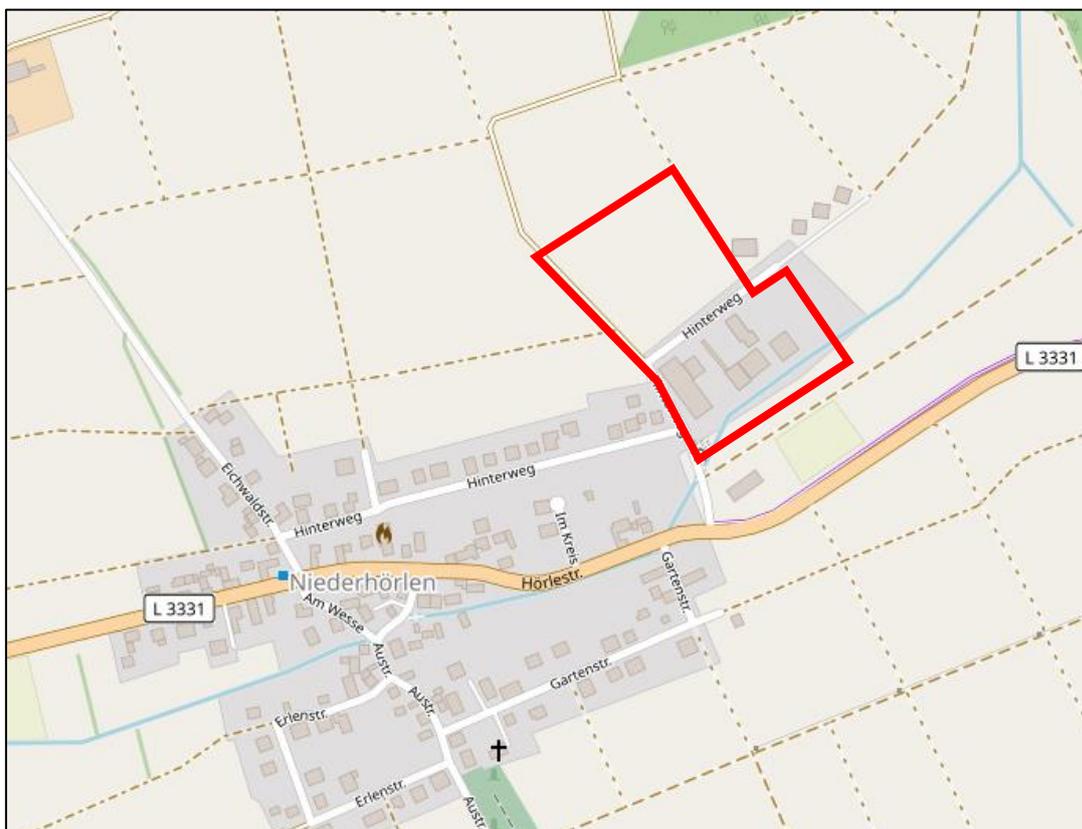
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Steffenberg hat am 23.05.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinterweg“ - 2. Änderung und Erweiterung im Ortsteil Niederhörhlen sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in diesem Bereich beschlossen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Niederhörhlen und erfasst zwei ansässige gewerbliche Betriebe sowie im nördlichen Bereich eine geplante Erweiterungsfläche. Ziel des Bebauungsplanes ist im südwestlichen Teilbereich die Sicherung und Optimierung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Dabei wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und einbezogen. Planziel ist hier weiterhin die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Im nördlichen und östlichen Bereich erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Der ansässige Logistikbetrieb stößt im Bestand an seine Kapazitätsgrenzen, sodass die planungsrechtlichen Festsetzungen für das vorhandene Betriebsgelände optimiert werden sollen. Im nördlichen Bereich soll ergänzend eine Erweiterungsfläche für den Betrieb planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits überwiegend als Gewerbegebiet Planung und Bestand dar. Kleinflächig werden auch Grünflächen Planung sowie in einem Teilbereich Grünflächen Biotopschutz (Ökotopschutz) und Biotopverbundfläche (landwirtschaftlich nutzbar) dargestellt. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Ortsteils Niederhörln, an der Straße *Hinterweg* und ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Folgende Flurstücke werden durch den Geltungsbereich erfasst: 14tlw., 19tlw., 31tlw., 34 – 36, 37/1, 37/2, 38 und 39 in der Flur 2, Gemarkung Niederhörln, sowie die Flurstücke 167 – 169 und 170/1 in der Flur 1 der Gemarkung Niederhörln.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird gegenwärtig durch Gewerbebetriebe genutzt. Der Bereich ist durch Hallen sowie ein Bürogebäude geprägt. Im Osten und Norden der bestehenden Betriebsgelände sind LKW Stellplätze zu verorten. Das nördliche Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) genutzt. Das Gelände steigt nach Norden hin an. Nördlich des Hinterwegs verläuft eine Vertiefung/ Mulde, die überwiegend verrohrt ist.

Angrenzende Nutzungen:

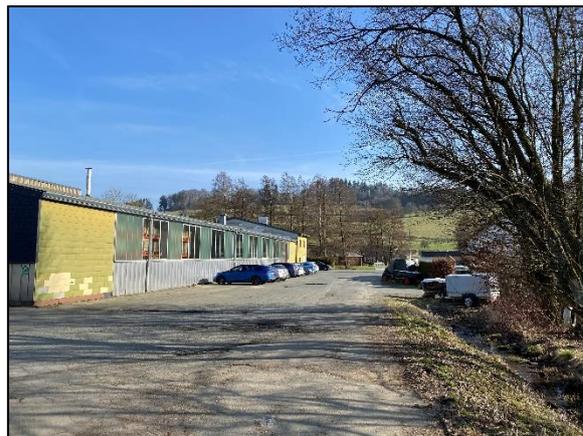
Norden: Landwirtschaftliche Flächen

Osten: Landwirtschaftliche Flächen, Autowerkstatt

Süden: Gewässer Hörle mit Gehölzstrukturen und Landwirtschaftliche Fläche

Westen: Gehölze, Landwirtschaftliche Fläche und im Südwesten Wohnbebauung

**Abb. 3 und 4: Betriebsgelände, südwestliches Plangebiet mit Zufahrt**



**Abb. 5: Betriebsgelände Südosten**



**Abb. 6: Graben südlich des Plangebietes**



**Abb. 7 und 8: Geplante Erweiterungsfläche im Norden**



**Abb. 9: LKW Stellplätze nördlich Hinterweg**

**Abb. 10: LKW Stellplätze, östliches Plangebiet**



(Quelle: Eigenes Fotoarchiv, Stand 10/2024)

**1.3 Regionalplanung**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird das Plangebiet überwiegend als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) dargestellt und von einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) überlagert. Der südliche Bereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dargestellt.

**Abb. 11: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*

*Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. (...)*

Im nordwestlichen Bereich grenzt ein FFH-Gebiet an das vorliegende Plangebiet an. Im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird eine FFH-Verträglichkeitsprognose aufgeführt. Hierdurch wird die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit dem angrenzenden FFH-Gebiet geprüft (Wird zum Entwurf ergänzt). Vorliegend sollen die Festsetzungen für die ansässigen Betriebe optimiert und eine standortgebundene Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb vorbereitet werden. Der ansässige Betrieb kommt derzeit an seine Kapazitätsgrenzen. Im Kontext einer effektiven und effizienten Flächenausnutzung werden zudem Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung des Gebietes getroffen. So wird beispielsweise einrahmend der Erweiterungsfläche ein Saum festgesetzt, zudem sind Flachdächer bei Neuanlage zu begrünen.

#### *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)*

*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.*

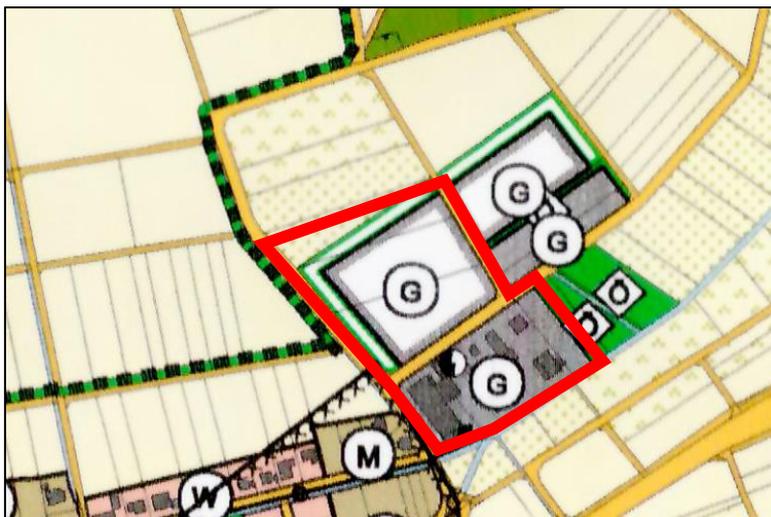
Im Textteil des Regionalplanes wird im Zuge der Erläuterungen zu 6.3-2 und 6.3-3 klargestellt, dass in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft im Anschluss an bebaute Ortslagen, auch die bauliche Entwicklung für außerlandwirtschaftliche gewerbliche Zwecke für den örtlichen Strukturwandel möglich ist. Dies bezieht sich auf Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplanes unterschreiten. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt bereits innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand (RPM 2010). Die nördlich geplante Erweiterungsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits überwiegend als *gewerbliche Baufläche Planung* dargestellt. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Bereich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Der Bereich innerhalb des Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft betrifft eine Fläche von rd. 1,8 ha und damit einen kleinflächigen Bereich. Aufgrund der grundsätzlichen Vorbereitung der Fläche für eine gewerbliche Entwicklung durch den genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan im Kontext der geringen Flächengröße wird davon ausgegangen, dass die Darstellung des Regionalplanes der Planung nicht entgegensteht. Hierdurch werden Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen für den im Plangebiet ansässigen Betrieb geschaffen. So kann dieser den bestehenden Standort stärken und optimieren.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

In dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2011 ist der südliche Teilbereich als Gewerbegebiet Bestand, und der nördliche Teil überwiegend als Gewerbegebiet Planung dargestellt. Kleinflächig wird nördlich zudem Biotopverbundfläche (landwirtschaftlich nutzbar) dargestellt. Angrenzend an die gewerbliche Baufläche Planung wird zudem eine Grünfläche Planung mit der Zweckbestimmung Biotopschutz (Ökotopschutz) abgebildet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Entwicklungsgebot vorliegend nicht komplett erfüllt ist, erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 2011



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 01 aus dem Jahr 1968 weist das vorliegende südliche Plangebiet als Mischgebiet aus. Zudem ist hier eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,7 festgesetzt. Darüber hinaus sind maximal II Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise zulässig. Die westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzende Bebauung wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan erfasst den überwiegenden Teil der vorhandenen Betriebsgelände. Die geplante nördliche Erweiterungsfläche liegt dagegen i.S.d. § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich.

Abb. 13: Bebauungsplan Nr. 01 der Gemeinde Steffenberg aus dem Jahr 1968



Der Bebauungsplan „Hinterweg“ 1. Änderung von 2007 grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Der nordöstliche Teil wird hier als Gewerbegebiet mit einer GRZ = 0,5, GFZ = 1,5 sowie einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m ausgewiesen. Der südöstliche Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Abb. 14: Bebauungsplan „Hinterweg“ 1. Änderung von 2006



## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Vorliegend wird im südlichen Bereich des Plangebietes der Bestand optimiert. Hier werden die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst, sodass der bestehende Standort der Betriebe bedarfsgerecht gesichert und in der Ausnutzung optimiert werden kann. Der hier ansässige Logistikbetrieb stößt auf dem bestehenden Betriebsgelände an seine Grenzen. Im Kontext des Logistikbetriebes sind LKW-Stellplätze, überdachte Ladeflächen, Rangierflächen sowie auch eine Werkstatt u.Ä. notwendig. Diese

betriebsbezogenen Nutzungen gehen mit einem gewissen Flächenbedarf einher. Um den ansässigen Betrieb zukunftsorientiert zu sichern und am bestehenden Standort zu optimieren, soll im nördlichen Bereich eine Erweiterungsfläche vorbereitet werden. Diese schließt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände an. Hier kann ein Anschluss an die bereits bestehende und genehmigte Parkplatzfläche nördlich des Hinterweges erfolgen. Die Erweiterungsfläche ist standortbezogen und standortgebunden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	23.05.2024 Bekanntmachung: 14.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	18.11.2024 – 20.12.2024 Bekanntmachung: 14.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 12.11.2024 Frist: 20.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberg Aktuell“ als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Steffenberg.

## 2. Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist die Sicherung und Optimierung der bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im südwestlichen Teilbereich, um die zwei ansässigen gewerblichen Betriebe an dem Standort zu halten und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Dafür wird die vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und einbezogen. Planziel ist hier weiterhin die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO. Zudem erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung für Erweiterungsflächen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Da der ansässige Logistikbetrieb im Bestand an seine Kapazitätsgrenzen stößt, sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen für das vorhandene Betriebsgelände optimiert werden. Im nördlichen Bereich soll ergänzend eine Erweiterungsfläche für den Betrieb ermöglicht werden. Hierdurch werden Entwicklungs- und Erweiterungsoptionen für den im Plangebiet ansässigen Logistikbetrieb geschaffen. So kann dieser den bestehenden Standort stärken und optimieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den vorhandenen und ausgebauten Hinterweg.

Zur Einfassung des Plangebietes, sowie für den Übergang in die offene Landschaft, erfolgt um das nördliche Plangebiet herum eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Saum. Im südlichen Bereich befindet sich eine Abgrenzung durch den Gewässerrandstreifen.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung ist erfolgt im Anschluss an die L331 über den Hinterweg und ist im Bestand bereits gesichert. Dieser verläuft westlich entlang des Plangebietes und erschließt das Gebiet weiter in Richtung Osten.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Bushaltestelle „Am Wesse“, welche sich 9 min fußläufig südwestlich des Gebietes befindet.

Auch eine fußläufige Anbindung in den Außenbereich ist über den landwirtschaftlichen Weg im Westen, den Hinterweg sowie den Grasweg im Osten möglich. Die landwirtschaftlichen Wege werden bestandsgemäß gesichert.

Die im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Erweiterungsflächen dienen dem ansässigen Betrieb, sodass keine zusätzliche interne Erschließung notwendig wird.

### **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: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1 „Hinterweg“ - 2. Änderung und Erweiterung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 von 1968 ersetzt.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO gilt für das **Mischgebiet** mit der lfd. Nr. 1: Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Festsetzung des Mischgebietes ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist im Bestand bereits bebaut. Der Ortsrandlage sowie der Kleinflächigkeit des Bereiches entsprechend werden die o.g. Nutzungen ausgeschlossen.

Zudem wird die restliche Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, 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.

Im Bereich des Gewerbegebiets befindet sich im Bestand bereits ein Gewerbebetrieb (Logistik) für welchen im nördlichen Bereich eine Erweiterungsfläche vorbereitet wird. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung erfolgt hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Für das **Gewerbegebiet** mit der lfd. Nr. 2 gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, dass Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss begründet sich im städtebaulichen Kontext der vorhandenen und geplanten Nutzung, wobei die Fläche effektiv für die ansässigen Gewerbebetriebe genutzt werden soll.

Die Gewerbeflächen sollen folglich qualitativ entwickelt und mögliche nachbarschaftliche Konflikte gerade an diesem Standort, die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergehen können, ausgeschlossen werden.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

Zudem gilt gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. 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 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (Apotheken sind keine Einzelhandelsbetriebe). Diese Festsetzung entspricht einer raumordnerischen Vorgabe.

#### **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, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

##### **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 **Mischgebiet** mit der lfd. Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO. So wird eine effektive Ausnutzung der Fläche vorbereitet. Es wird so ein Handlungsspielraum für eine potentielle Optimierung oder kleinflächige Erweiterung der bestehenden Bebauung im Gebiet vorbereitet.

Für das **Gewerbegebiet** wird eine **GRZ = 0,7** festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl des Gewerbegebietes bleibt hinter dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine effektive Ausnutzung der Fläche vorbereitet, der bauliche Bestand abgesichert und gleichzeitig das Maß der Versiegelung begrenzt. Es wird hier auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden i.S.d. § 1a BauGB verwiesen.

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 jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zur Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden.

##### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Geschossflächenzahl für das **Mischgebiet** auf **GFZ = 1,0** sowie für das **Gewerbegebiet** auf eine **GFZ = 1,4** fest. In Kombination mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird so ebenfalls eine effektive Ausnutzung der Fläche vorbereitet und zeitgleich die Dimensionierung der künftigen Gebäude am Ortsrand auf das notwendige Maß im Kontext einer gemischten und gewerblichen Nutzung begrenzt.

### **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.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet MI wie auch für das Gewerbegebiet GE die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest.

Ziel ist eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung. Die Festsetzung ist eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan „Hinterweg“ – 2. Änderung und Erweiterung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 2 wird eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 11 Metern über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Aufgrund des bewegten Geländes, welches nach Norden hin ansteigt, wird der benannte untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gewählt. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität in der Stellung und Ausführung der künftigen geplanten Gebäude im Gelände erwirkt. Die Höhe der einzelnen Gebäude wird dabei auf 11 Meter begrenzt. Folglich wird eine ans Gelände angepasste aber dennoch abschließend geregelte Höhenentwicklung im Gewerbegebiet vorbereitet. Für den städtebaulichen Kontext wird aufgeführt, dass im östlich angrenzenden Bebauungsplan (1. Änderung) die Gebäudehöhe auch bereits mit maximal 10 Metern festgesetzt wird.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) definiert, innerhalb derer das Gebäude errichtet werden darf. Vorliegend sind

die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn bei der Anordnung des Gebäudes eine gewisse Flexibilität gewährt wird. Hierdurch kann die Fläche auf den Betrieb abgestimmt effektiv und den Betriebsabläufen entsprechend optimiert ausgenutzt und gestaltet werden.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen, wie beispielsweise Elektro-Ladestationen, sowie Zisternen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Vorgaben des Landesrechtes zu den ohne Abstandsflächen zulässigen Maßen sind einzuhalten. Hierdurch wird ebenfalls zur effektiven Ausnutzung der Fläche durch flexible Stellung und Anordnung der baulichen Anlagen beigetragen.

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

Gemäß textlicher Festsetzung sind wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung bei Neuanlage unzulässig. Bei Neuanlage meint den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Hierdurch wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktion beigetragen.

Zudem sind bei Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasstypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Diese Festsetzung dient dem Artenschutz und ist an die Vorgaben des aktuellen Hessischen Naturschutzgesetzes angelehnt beziehungsweise abgeleitet.

Für einen begrünzten Übergang in die offene Landschaft wird im nördlichen Plangebiet eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Saum festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die bestehenden Arten zu erhalten. Die Fläche ist durch eine ein- bis zweijährige Mahd dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind dabei zu entfernen.

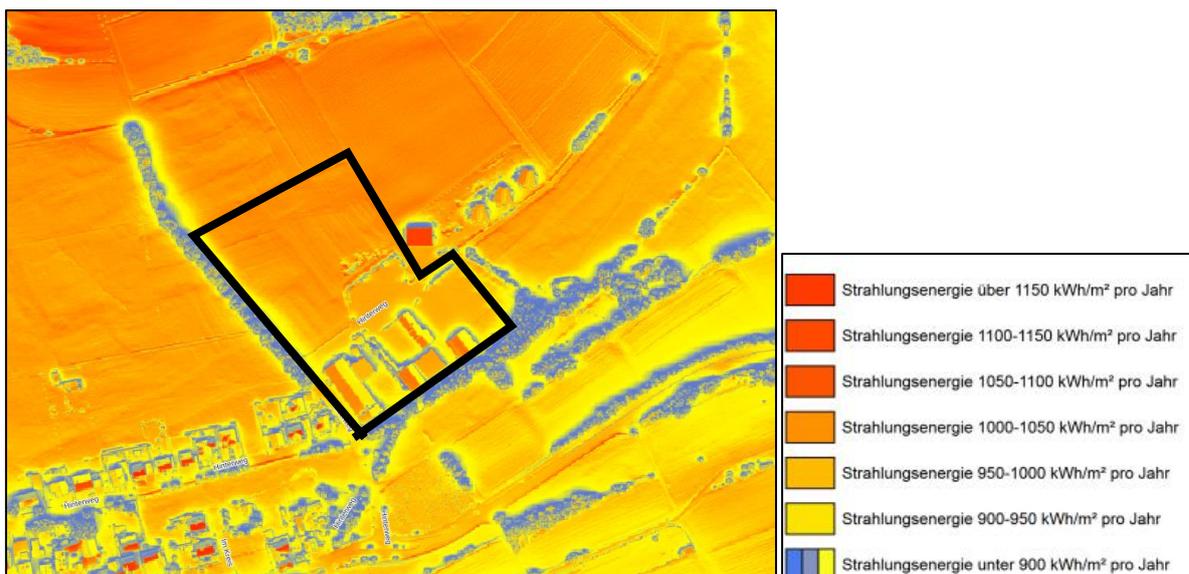
Im Bereich des zehn Meter breiten Gewässerrandstreifens, welcher sich nach den bisherigen Vorgaben für den Außenbereich (§ 35 BauGB) richtet, wird eine Fläche für Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Gewässerrandstreifen dargestellt. Die Uferbereiche des Gewässergrabens sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Bauliche Anlagen sind hier unzulässig. Folglich wird den Vorgaben des § 23 HWG Rechnung getragen.

#### **4.5 Erneuerbaren Energien**

Bei Neuanlage sind auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren. Bei Neuanlage meint den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Festsetzung trägt zum Klimaschutz bei, indem der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt wird.

Im Solarkataser Hessen wird erkenntlich, dass sich das Plangebiet grundsätzlich für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eignet. Die farbliche Darstellung differenziert im Solarkataser die Strahlungsenergie. Die Flächen werden dabei durch die umliegenden Gehölze und Gebäude nicht verschattet. Durch die künftige Bebauung kann das Ertragspotenzial durch die Dachneigung oder aufgeständerte Module zusätzlich optimiert werden. Vorliegend wird keine Firstrichtung verbindlich vorgegeben. Demnach können künftige Gebäude zur verbesserten Ausnutzung der Solarenergie sowohl nach Süden als auch in Ost-West Richtung angeordnet werden.

**Abb. 15: Auszug aus dem Solarkataster Hessen**



(LEA LandesEnergieAgentur Hessen GmbH / [https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index\\_ext2.php?gui\\_id=hessen\\_sod\\_03](https://www.gpm-webgis-12.de/geoapp/frames/index_ext2.php?gui_id=hessen_sod_03))

#### **4.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Bei Neuanlage sind Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° zu mindestens 70 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig (nebeneinander oder als Kombination). Ausnahme: Carports, also überdachte Stellplätze, sind hiervon ausgenommen.

Hierdurch wird zur dezentralen Niederschlagswasserretention beigetragen. Durch Gründächer wird der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und ergänzend eine optische Aufwertung erwirkt. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser und geben es dadurch erst zeitlich versetzt ab oder tragen zur Kühlung durch Verdunstung bei. Durch die Kombination von Begrünung und Solarmodulen können synergetische Effekte erzeugt werden (Kühleffekt durch die Begrünung sowie Schattenwurf der Module), welche sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirken.

### **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. Die bisherigen gestalterischen Merkmale aus den bestehenden sowie angrenzenden Gebieten dienen hierbei als Grundlage, um eine aufeinander abgestimmte bauliche Entwicklung vorzubereiten.

#### **Gebäudegestaltung**

Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig. Zudem sind geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 30 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien in roten

und dunklen Farben sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet soll ein kohärentes Bild erzeugt und weitergeführt werden, der an die bestehenden Dachformen anknüpft.

### **Einfriedungen**

Gemäß textlicher Festsetzung sind bei Neuanlage Laubstrauchhecken oder offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Drahtgeflecht, Gitterstabzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten. Mauern, Beton- und Mauersockel sind bei Neuanlage unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente hingegen sind zulässig. Durch die Festsetzung von offenen Einfriedungen werden übermäßige optische Trennwirkungen im Plangebiet vermieden. Durch den Mindestbodenabstand bleibt eine Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten.

### **Grundstücksfreifläche**

Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inkl. GRZ II) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 4 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Stein-, Kies-, Split- und SchotterSchüttungen sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und soll gleichzeitig die Freiflächen- und Umfeldqualität deutlich erhöhen. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte entsprechend Berücksichtigung

## **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.

Bei Neuanlage gilt: Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen. Durch die Sammlung und die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bspw. Gartenbewässerung) kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert und gleichzeitig die Abwassermenge reduziert werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch den zusätzlichen Retentionsraum wird zusätzlich zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser, bspw. Bei Starkregenereignissen, beigetragen.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt.

### **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Es ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei einem Fachbüro beauftragt. Dieser wird zum nächsten Verfahrensschritt als Ange beigelegt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht 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 August 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung des Grundwasserhaushaltes, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Hochwasserschutz**

#### **Überschwemmungsgebiet**

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

#### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

### **8.2 Wasserversorgung**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für die Erweiterungsgebäude des ansässigen Gewerbebetriebes. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten und Gebäude 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 nachfolgenden Planungsebenen der Erschließungsplanung sowie im Bauantragsverfahren ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

#### *Wassersparnachweis*

Bei Neuanlage werden Zisternen festgesetzt. Das hierin gesammelte Wasser kann als Brauchwasser, bspw. Freiflächenbewässerung, genutzt werden. Hierdurch wird zum Sparen von Trinkwasser beigetragen.

#### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

#### *Technische Anlagen*

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

### **8.3 Grundwasserschutz**

#### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die GRZ wird die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Auf den Grundstücksfreiflächen kann das Niederschlagswasser wie bisher versickern.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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*

Auf den Grundstücksfreiflächen kann das Niederschlagswasser wie bisher versickern.

#### *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.

#### *Bauwerke im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Landesgrundwassermessstellen/-dienst*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

#### *Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer „Hörle“ der 3. Ordnung mit entsprechender Grabenparzelle an. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft der jeweilige Gewässerrandstreifen dargestellt. Im durch den Ursprungsbebauungsplan erfassten Bereich wird dieser mit 5 Metern (Innenbereich) und im Außenbereich mit 10 Metern dargestellt.

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich).

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Außenbereich).

#### *Gewässerentwicklungsflächen*

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes liegen keine Erkenntnisse über Gewässerentwicklungsflächen vor im Plangebiet vor.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer „Hörle“ der 3. Ordnung mit entsprechender Grabenparzelle an. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft der jeweilige Gewässerrandstreifen festgesetzt.

#### *Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer „Hörle“ der 3. Ordnung mit entsprechender Grabenparzelle an. Durch den Bebauungsplan werden in, an, über und unter dem Gewässer keine baulichen Anlage vorbereitet.

### **8.5 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Ingenieurbüro mit der Detailplanung der Erschließung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser*

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*

Auf den Grundstücksfreiflächen kann das Niederschlagswasser wie bisher versickern.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen System. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Ingenieurbüro mit der Detailplanung der Erschließung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **8.6 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar südlich grenzt das Gewässer „Hörle“ der 3. Ordnung mit entsprechender Grabenparzelle an. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft der jeweilige Gewässerrandstreifen festgesetzt.

#### *Abflussverhältnisse im Gewässer*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Starkregen*

In dem Starkregenviewer für Hessen (HLNUG) wird für das Plangebiet eine Starkregenhinweis-Index mit *erhöht* bis *hoch* angegeben. Der Vulnerabilitäts<sup>1</sup>-Index wird mit *nicht erhöht* angegeben. Von Norden nach Süden verläuft westlich durch das Gebiet ein Fließpfad. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Ingenieurbüro mit der Detailplanung der Erschließung beauftragt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf eingearbeitet.

---

<sup>1</sup> Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

## **8.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Baugrund*

Es wird grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *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 Fremdzufluss, 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)

## **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 so weit wie möglich vermieden werden.

Grundsätzlich wird mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt.

Vorliegend wird teilweise ein bisheriges Mischgebiet nun als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Aspekte wird derzeit ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage eingearbeitet.

## **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. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

### 14. 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.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>36.740 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Mischgebietes	4.329 m <sup>2</sup>
Fläche des Gewerbegebietes	24.926 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft: Gewässerrandstreifen	357 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft: Saum	2.073 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	5.054 m <sup>2</sup>

### 15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 11/2024

Planstand: 06.11.2024

Projektnummer: 23-2971

Projektleitung: S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner /AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)