

Gemeinde Steffenberg, Ortsteil Niederhörden

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des Bebauungsplanes „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 www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
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
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
4. Inhalt und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	10
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	11
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
6.1 Hochwasserschutz	12
6.2 Wasserversorgung	12
6.3 Grundwasserschutz	12
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer	13
6.5 Abwasserbeseitigung	14
6.6 Abflussregelung	15
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	16
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	16
8. Kampfmittel	17
9. Immissionsschutz	17
10. Denkmalschutz	17
11. Bodenordnung	18
12. Anlagen und Gutachten	18

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

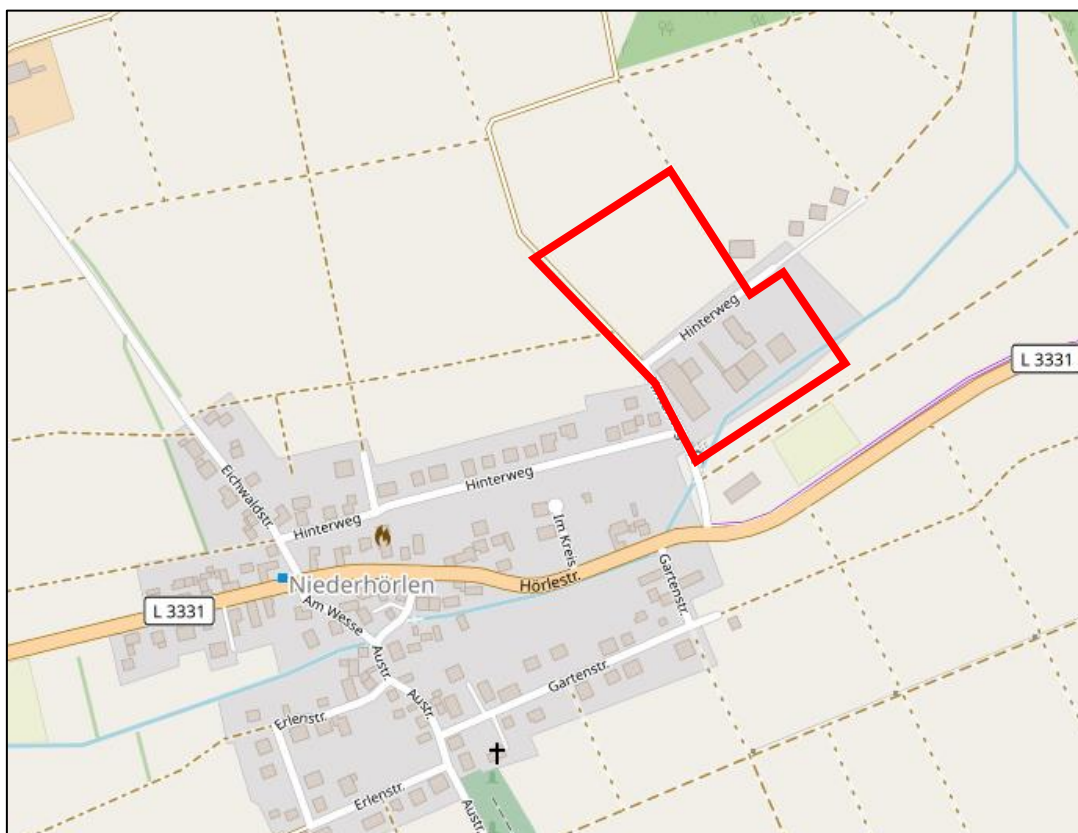
1.1 Planerfordernis und -ziel

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.

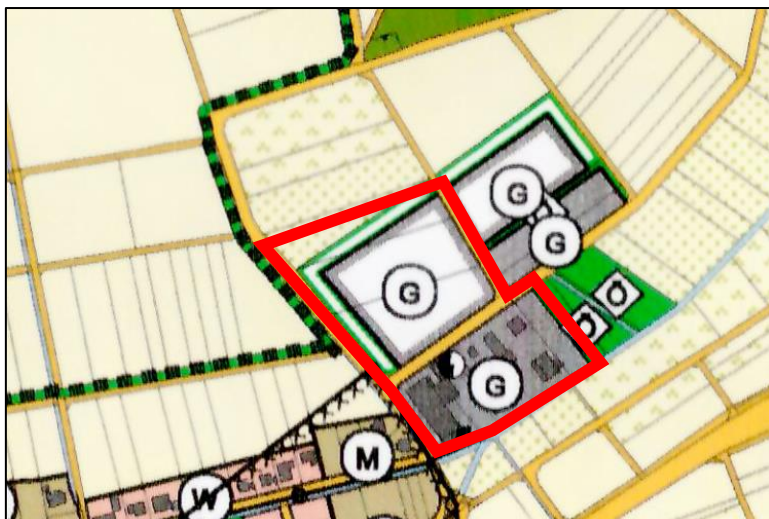
Im Textteil des Regionalplanes wird im Zuge der Erläuterungen zu 6.3-2 und 6.3-3 klargestellt, dass in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft im Anschluss an bebaute Ortslagen, auch die bauliche Entwicklung für außerlandwirtschaftliche gewerbliche Zwecke für den örtlichen Strukturwandel möglich ist. 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 § 2 Abs. 1 BauGB	23.05.2024 Bekanntmachung: 14.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.11.2024 – 20.12.2024 Bekanntmachung: 14.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 12.11.2024 Frist: 20.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	____.____.____

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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO und ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauGB aus. 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 (Ökopschutz) abgebildet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hinterweg“ – 2. Änderung und Erweiterung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO die Darstellung von Gemischten Bauflächen sowie ergänzend gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO die Darstellung von gewerblichen Bauflächen. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

6. 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:

6.1 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.

6.2 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).

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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 Vulnerabilitäts¹-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.

¹ Der Begriff Vulnerabilität bedeutet „Verwundbarkeit /Verletzbarkeit“

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

7. 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)

8. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9. 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.

10. 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.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

12. 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 www.fischer-plan.de