

Stadt Kirchhain, Stadtteil Stausebach

Begründung

Bebauungsplan

„Sondergebiet Heizhaus Über dem Hopfengarten“

Entwurf

Planstand: 08.08.2024

Projektnummer: 22-2757

Projektleitung: Wolf / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

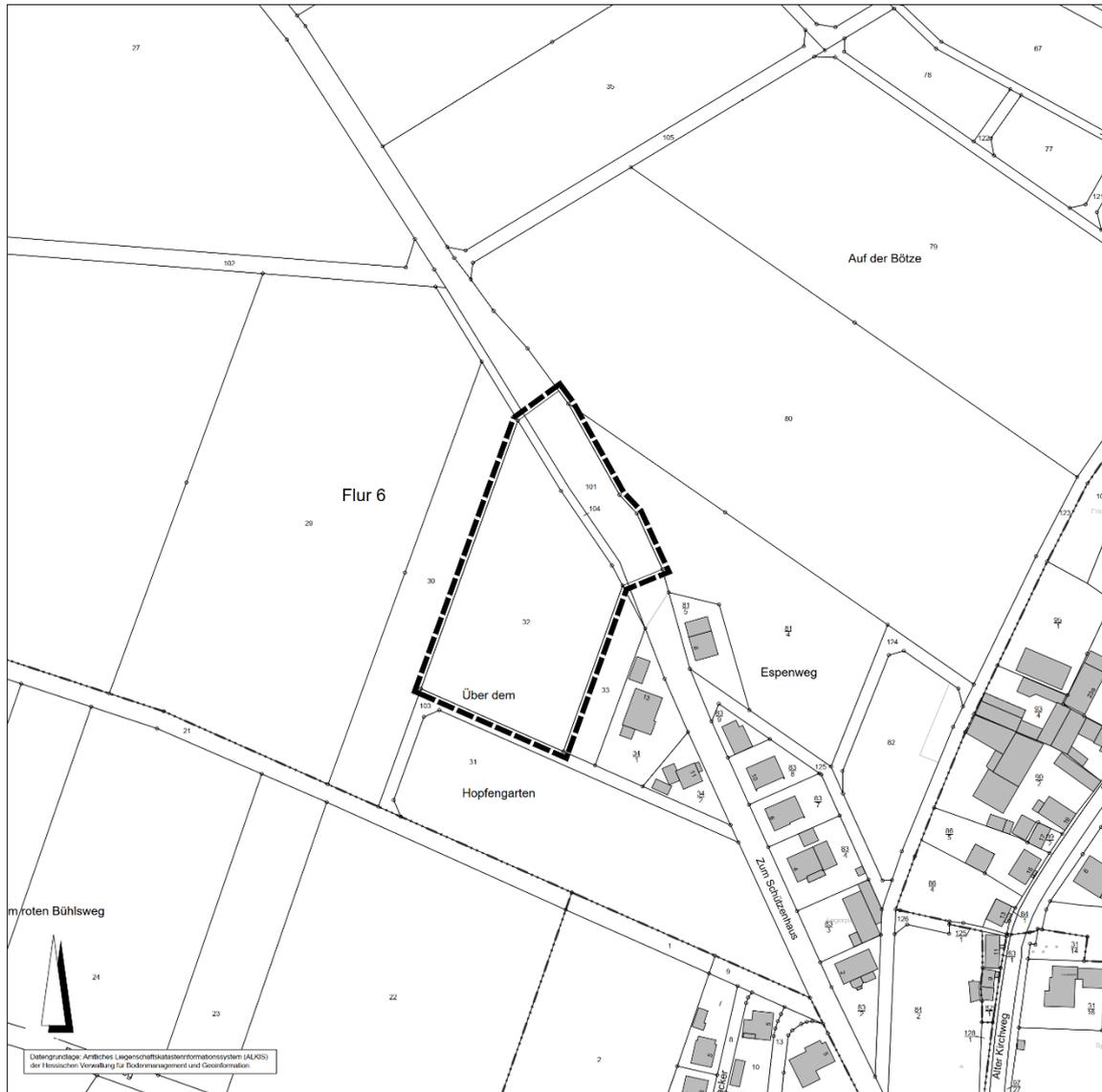
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

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 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung	8
1.8 Verfahrensart und -stand	15
2. Städtebauliche Konzeption	16
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4. Inhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	23
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	24
8.1 Überschwemmungsgebiet	24
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	24
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	28
8.4 Abwasserbeseitigung.....	28
8.5 Abflussregelung	30
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	30
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
10. Kampfmittel	33
11. Immissionsschutz	33
12. Denkmalschutz	34

13. Sonstige Infrastruktur	35
14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise	35
15. Bodenordnung	36
16. Flächenbilanz	36
17. Anlagen und Gutachten	36

Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet (ohne externen Ausgleich), Karte ist genordet, ohne Maßstab



1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirchhain hat am 18.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Heizhaus Über dem Hopfengarten“ im Stadtteil Stausebach beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planziel verfolgt, eine Fläche im Nordwesten angrenzend zur Ortslage als Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Heizhaus auszuweisen, um die Energieversorgung des Ortes bzw. die Nahwärmeversorgung zu sichern. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB geändert wird.

Die Fläche soll demnach für die Errichtung des Heizhauses und erforderlicher Betriebsflächen und Nebenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden. Im Bereich der Ortslage sind zahlreichen Alternativstandorte durch die Verwaltung, das Planungsbüro und die Energiegenossenschaft geprüft worden. Im Ergebnis hat sich der Standort im Nordwesten der Ortslage herauskristallisiert.

Die Genossenschaft Energie Stausebach eG strebt an, dass durch eine noch zu errichtende Heizzentrale, die Einspeisung von Wärme in das zu errichtende Nahwärmenetz der Genossenschaft Energie Stausebach eG. erfolgt. Die Wärme wird durch Verbrennung von Holzhackschnitzeln (nachwachsende Rohstoffe) erzeugt, die bei regionaler Landschaftspflege und dem Gehölzrückschnitt an Verkehrsstraßen entsteht¹. In den Gebäuden der Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien werden dann Hackschnitzelöfen, Brenngutbunker, technische Anlagen, Räume für Personal, etc. untergebracht. Ergänzt werden die Einrichtungen durch Lagerplätze und einem Betriebshof.

Als Planerfordernis kann aufgeführt werden, dass die Planung der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wärme dient, die durch die Verbrennung von Holzhackschnitzeln gewonnen werden soll. Mitglieder der Genossenschaft, die auch gleichzeitig Kunden sind, sollen durch die Nutzung der Nahwärme mit Energie versorgt werden. Die Abnehmer sollen bei der Betrachtung der Vollkosten und der zukünftigen Preisentwicklung der fossilen Brennstoffe von einem günstigen Wärmepreis profitieren. Zusätzlich steht als nicht kommerzielles Ziel die aktive Gestaltung des Klimaschutzes durch die Reduktion von fossilen Brennstoffen. Dabei wird CO₂ Neutralität angestrebt.

Die Anbindung der Fläche erfolgt über die bestehende Straße *Zum Schützenhaus* und einer eigenständigen Zufahrt auf das Grundstück.

Zum Entwurf wurde die bisher geplante Betriebsfläche noch einmal deutlich verkleinert und die südliche Fläche für eine Photovoltaikfreiflächenanlage bzw. Solarthermie vorgesehen, die das Energiekonzept entsprechend ergänzen kann. Dies verdeutlicht, dass der Standort in erster Priorität der Erzeugung von erneuerbaren Energien dienen soll. Parkplätze und Betriebsfläche wurden verkleinert, die Stellung des Heizhauses leicht gedreht, was sich aber nicht auf die Vorgaben des Bebauungsplanes auswirkt.

Neben dem Sondergebiet wurden zum Entwurf auch zwei Ausgleichsflächen mit in die Planung aufgenommen, die den Eingriff sowohl aus naturschutzrechtlicher wie auch aus artenschutzrechtlicher Sicht kompensieren.

¹ Die geplante Anlage ist so konzipiert, dass die Schwellenwerte nach § 4 Abs.1 BImSchV, für die es eine Genehmigung bedarf, nicht erreicht werden sollen. Diesbezüglich kann auch auf die zusätzlich erarbeitete Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm verwiesen werden, in der auch die geplanten Nutzungen und technischen Anlagen aufgeführt sind.

Abbildung 3.: Blick von Osten Richtung Norden



Abbildung 4.: Blick von Norden Richtung Südwesten



Abbildung 5.: Blick von Osten Richtung Südwesten



Abbildung 6.: Blick von Süden Richtung Norden



1.3 Regionalplanung

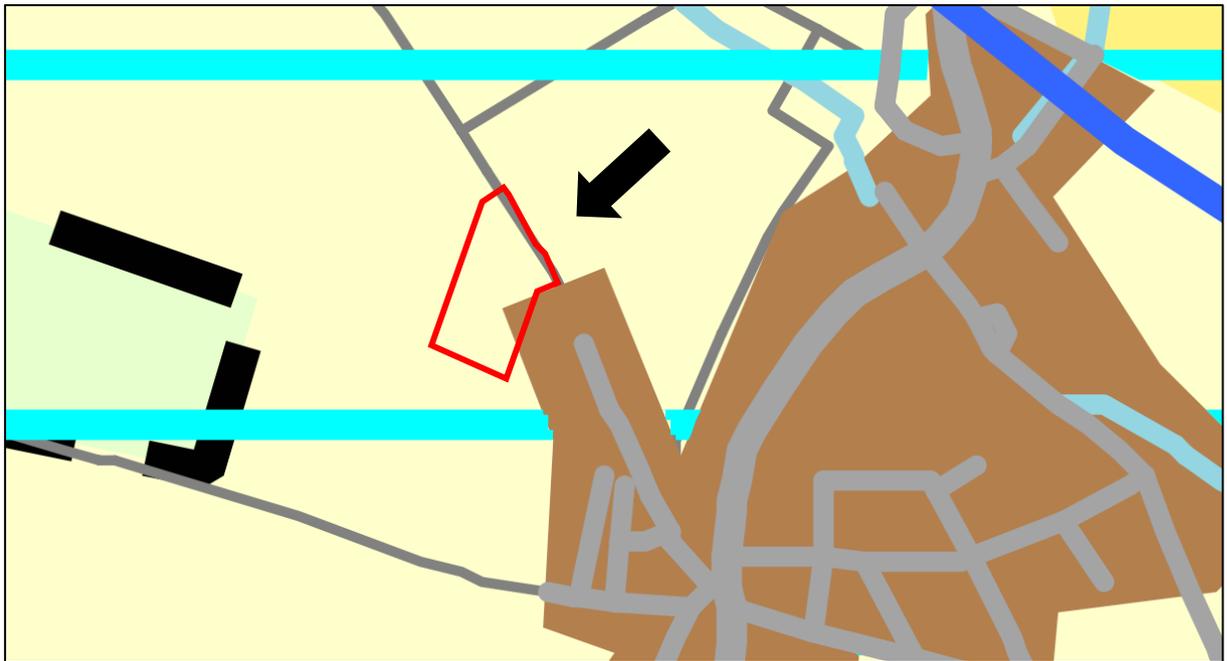
Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist für den größten Teil des Plangebietes

- ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-2)
- untergeordnet für einen kleinen östlichen Teilbereich ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1)
- und für den gesamten Bereich ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*

dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen widerspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht den Vorgaben des Regionalplanes. In Verbindung mit dem raumordnerischen Ziel 5.2-4 (Z) ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Zur Thematik des *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft* geht der Umweltbericht auf die Thematik Bodenschutzbelange in Kapitel 2.1 vertiefend ein. Fazit: *Da es sich innerhalb des Plangebietes um Böden mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad handelt, ist das Konfliktpotenzial diesbezüglich als mittel einzustufen.* Ergänzend kann aufgeführt werden, dass die Versiegelung der Fläche durch die Ausweisung des Photovoltaikfreiflächenanlage bzw. der Solarthermie noch einmal zum Entwurf deutlich um 2.000m² reduziert wurde.

Abb. 7.: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Kirchhain von 1995 ist das Plangebiet hauptsächlich als Fläche für die Landwirtschaft (Bewirtschaftungs- und Pflegefläche) dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Osten des Plangebietes stellt sich als Wohnbaufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Abb. 8.: Auszug aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Kirchhain



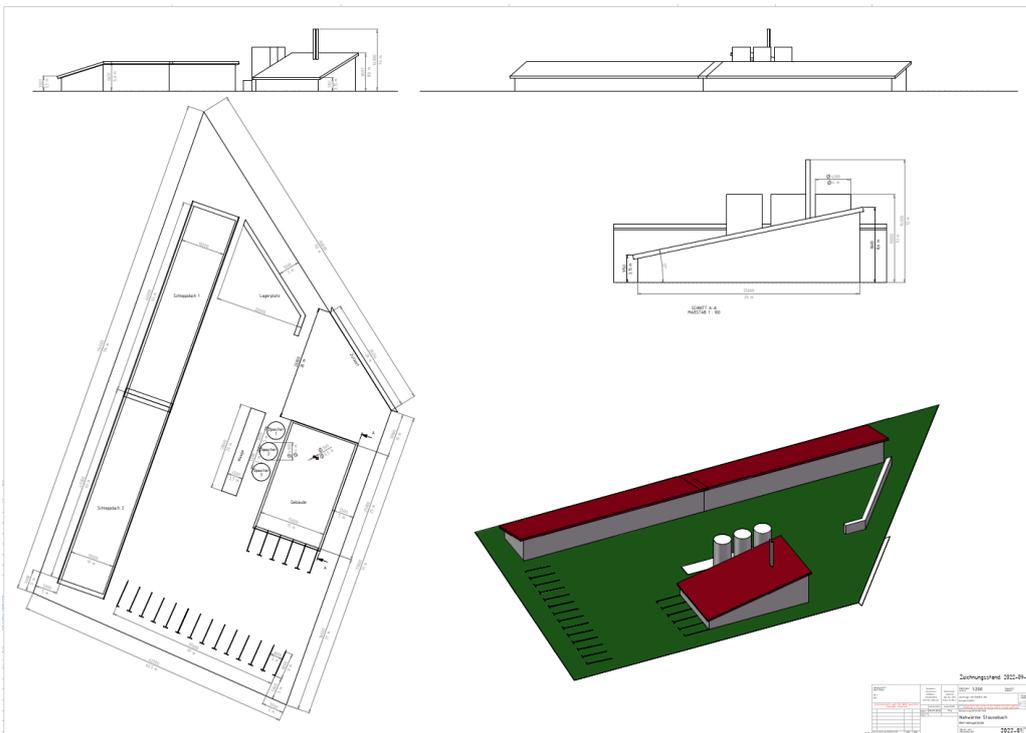
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes oder in der Ortslage, ist somit derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Auch in der angrenzenden Ortslage befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die Siedlungsstrukturen (Gebäude und Nutzungen) im Bereich *Zum Schützenhaus* sind nach § 34 BauGB entstanden.

1.6 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Genossenschaft Energie Stausebach eG möchte auf der Fläche ein Heizhaus für die Verbrennung von Holzhackschnitzeln errichten, mit dem Ziel der Sicherung der Wärmeversorgung der Ortslage. Dazu ist im Wesentlichen die Errichtung des Heizhauses mit einer Zufahrt auf das Gelände geplant. Weitere notwendige (technische) Nebenanlagen sind eine Industriewaage, Speichersilos sowie Lagerplätze. Nach einer ersten unverbindlichen Konzeption ist das Heizhaus als solches im Osten des Plangebietes vorgesehen. Nördlich davon erfolgt die rund 26 m lange Zufahrt, ausgehend von der Erschließungsstraße auf das Gelände. Diese ist in Verlängerung der bestehenden Straße „Zum Schützenhaus“ geplant. Westlich der Heizzentrale sollen insgesamt drei Silos mit einem Volumen von jeweils rund 126 m³ zur Speicherung der Biomasse – in diesem Fall Holzhackschnitzel – errichtet werden². Parkmöglichkeiten für Betriebs- und Mitarbeiterfahrzeuge sind im südöstlichen Bereich des Gebietes angedacht.

Abb. 10: Konzeption³ des Plangebietes zum Vorentwurf (unverbindlich)



Die Industriewaage soll planmäßig westlich der Silos mit einer Nord-Süd-Ausrichtung platziert werden. Im Bereich entlang der nördlichen Baugrenze und westlich der geplanten Zufahrt ist ein Lagerplatz

² Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bei den textlichen Festsetzungen um die Begriffe Silo, Silogroßspeicher und Pufferspeicher ergänzt. Und die Höhe dieser Silos von 12m auf 16m erhöht, um der Wirtschaftlichkeit und dem technischen Fortschritt ausreichend Rechnung zu tragen. Diese baulichen Anlagen soll im Norden des Geltungsbereiches platziert werden.
Quelle: ³ Landschaftsarchitekturbüro Schöne Aussichten, Kassel, 22.03.2022

vorgesehen. Entlang fast der gesamten Länge der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zwei Schleppdächer mit Maßen von 10 x 45 m geplant.

Das Plangebiet wird im Osten zur Ortslage und im Westen zum Außenbereich hin durch einen Sicht- und Lärmschutzwall abgegrenzt, um das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und mögliche städtebauliche Konflikte zu vermeiden.

Zum Entwurf wurde das Heizhaus in der Lage jetzt so gedreht, dass die Eingriffe in die Topographie so gering wie möglich sind und die Giebelwand in Richtung Wohnbebauung zeigt, so dass die Geräuschintensiven Bereiche von der Ortslage abgewandt sind.

Abb. 11: Konzeption⁴ des Plangebietes zum Entwurf (unverbindlich)



1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativenprüfung

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

Quelle: ⁴ Architektin I. Linne, 22.05.2024,

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.

Beim vorliegenden Plan handelt es sich um die Planung einer besonderen Nutzung, die in der eigentlichen Ortslage bei einer zur Verfügung stehenden Baulücke, die in der erforderlichen Größenordnung nicht zur Verfügung steht, zu städtebaulichen Konflikten führen würde, so dass auf eine Innenbereichsbetrachtung verzichtet werden kann.

Auch bisher angedachte Standorte, angrenzend oder abgesetzt von der Ortslage, kommen u.a. aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen nicht in Frage (Stichwort Splittersiedung), siehe nachfolgende Ausführungen.

Alternativflächenprüfung⁵ für den Standort einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung

Für den Stadtteil Stausebach ist durch die Genossenschaft „Energie Stausebach eG iG“ die Errichtung einer neuen Heizzentrale inklusive Nebenanlagen ortsnah zur Ortslage geplant. Das geplante Sondergebiet soll u.a. zwei Holzhackschnitzelkessel mit einer Gesamtleistung von etwa 900kW sowie zwei Bunker für die Holzhackschnitzel beinhalten⁶.

Daher sollte im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Übersicht der Rahmenbedingungen der in Frage kommenden Flächen (Eigentum Stadt oder Genossenschaft) erstellt werden, um das Vorhaben aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht zu bewerten. Diese Potenzialflächen umfassen:

1: Flur 1, Flurstück 26 2: Flur 4, Flurstück 53 3: Flur 3, Flurstück 47
(jeweils Gemarkung Stausebach (Kirchhain))

Im Folgenden wird eine kurze und erste Übersicht der betroffenen Flächen abgebildet, die zusätzlich zum vorliegenden Standort untersucht worden sind. Die Flächen (3 Potenzialflächen) werden wie der gewählte Standort als Ackerfläche oder Wiese genutzt. Es befindet sich keine Bebauung oder Gehölze (Bäume/Sträucher) auf den einzelnen Flächen.

⁵ Wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durchgeführt, 11/2021

⁶ Diese Planung ist unabhängig von den Einrichtungen der EAM Natur GmbH am Standort Biomassenzentrum II Kesselwiese in Stausebach zu sehen.

Abb. 12: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster (Quelle: natureg.hessen.de; Stand: 11/2021)

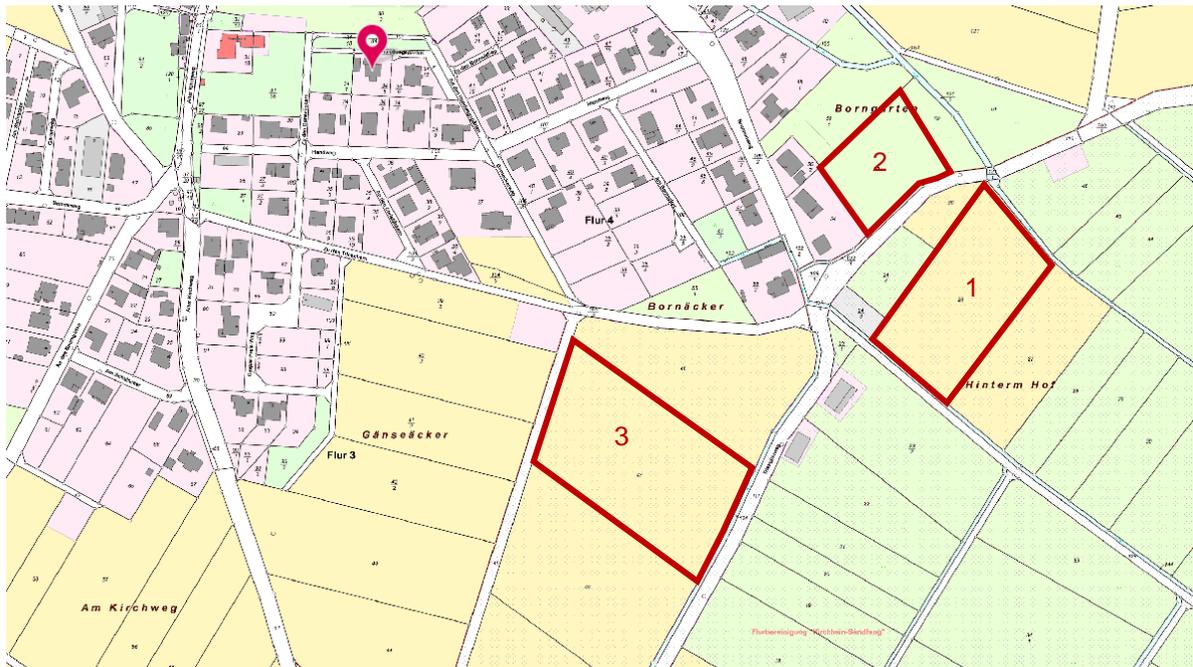


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster inkl. Luftbild (Quelle: natureg.hessen.de; Stand: 11/2021)



Größe der Flächen:

1: 4.100 m²

2: 8.270 m²

3: 11.590 m²

Flurstücke:

1: Flur 1, Flurstück 26

2: Flur 4, Flurstück 53

3: Flur 3, Flurstück 47

Jeweils Gemarkung Stausebach (Kirchhain)

Umgebungsbebauung / Flächennutzung:

1: Nordwestlich angrenzend befindet sich das Jugendzentrum „Bauwagen“, nordöstlich verläuft entlang der Flurstücksgrenze der Stausebach. Auf dem nordöstlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine landwirtschaftliche Halle. Ebenfalls sind südlich der Fläche landwirtschaftliche Bauten zu verorten. Die Fläche selbst wird derzeit als Acker genutzt. Diese Nutzungsart setzt sich östlich und südlich der Fläche fort. Die Fläche kann über den südlich angrenzenden Feldweg erschlossen 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.

Abwasserverband Stadtallendorf/Kirchhain (04.01.2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass in den angrenzenden öffentlichen Parzellen der geprüften Alternativfläche 1 (Flur 1, Flurstück 26) zwei verbandseigene Abwassersammelleitungen vom RÜB Stausebach betroffen sind:

Sammelleitung DN 300 SB mit Steuerkabel im Feldweg und Entlastungskanal DN 900 SB in der Grabenparzelle.

2: Die Fläche selbst wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Nördlich und östlich angrenzend setzt sich diese Nutzung sowie Ackerland fort. Westlich grenzen Wohnhäuser mit Hausgärten an die Fläche an. Südlich des angrenzenden Weges befindet sich eine Grünfläche, auf welcher Holz u.Ä. gelagert wird. Die Fläche kann über den südlich angrenzenden Weg erschlossen werden.

3: Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Flächen nördlich, östlich, südlich und erstlich werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Östlich schließen sich zudem Lagerstätten für landwirtschaftliche Erzeugnisse, sowie einzelne landwirtschaftliche Bauten (Hallen) an. Die Fläche wird derzeit über Feldwege erschlossen.

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 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (12.01.2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich 100 m nordwestlich des Alternativstandortes 3 ein Eintrag in die Altflächen-datei befindet. Es handelt sich dabei um die Altablagerung zu den Trieschern (Standort 47), der Altlastenverdacht ist aufgehoben.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstillegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Kirchhain einzuholen.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (02.01.2023)

Innerhalb der Potenzialfläche 3 verläuft die Fernleitung 1.2 DN 600 GGG des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Bei Nutzung dieser Fläche würde dies zu Einschränkungen führen.

Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010:

1: Der geltende Regionalplan stellt für die vorliegende Fläche ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3 – 2) dar. Zudem wird für die gesamte Fläche ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt (6.1.1-1).

2: Der geltende Regionalplan stellt für die vorliegende Fläche ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3 – 2) dar.

3: Der RPM 2010 stellt für die Fläche im südlichen Bereich überwiegend ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1) dar. Der nördliche Teilbereich wird als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3 – 2) dargestellt.

Zudem wird überlagernd für alle drei Fläche ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dargestellt.

Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf 2021): Im Entwurf für die Fortschreibung des Regionalplans bleiben eben diese Darstellungen bestehen. Zusätzlich wird für alle drei Flächen ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.3-2) dargestellt.

Abb. 14: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

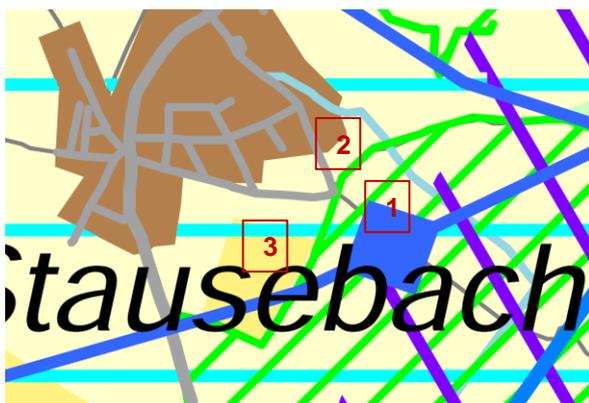
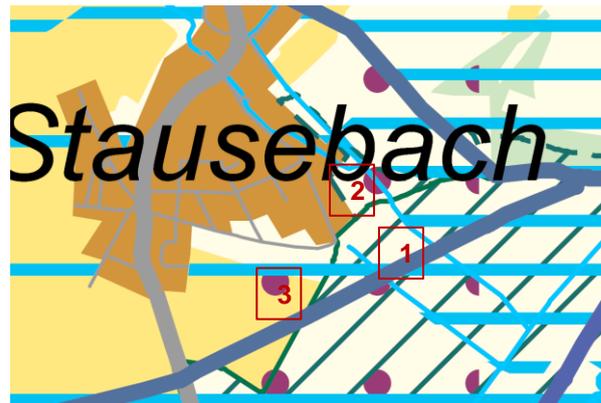


Abb. 15: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des RPM 2021



Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain aus dem Jahr 1996 stellt für die vorliegenden Flächen folgendes dar:

1: Für diese Fläche wird eine Ausgleichsfläche Planung (Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft) dargestellt.

2: Im Flächennutzungsplan werden für die Fläche eine unterirdische Wasserleitung sowie eine oberirdische Leitung dargestellt. Die Fläche wird insgesamt als Bewirtschaftungs- und Pflegefläche der Landwirtschaft dargestellt. Zudem werden einzelne Laubgehölze als Bestand dargestellt.

3: Die Fläche wird insgesamt als Bewirtschaftungs- und Pflegefläche der Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 16: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1996)



Bebauungspläne:

Die Flächen sind bisher durch keine rechtsgültigen Bebauungspläne erfasst und als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten.

Darstellung im Natureg: Für die Fläche 1 ist im hessischen Natureg.Viewer die Darstellung der Wohnaue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra) als Flora-Fauna-Habitat dargestellt. Zudem liegt die Fläche vollständig im Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Lahn-Ohm.

Für die Flächen 2 und 3 sind keine Kennzeichnungen für Biotope oder Schutzgebiete eingetragen.

Darstellung im GruSchu: Alle drei Flächen liegen im Trinkwasserschutzgebiet IIIA WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Darstellung im Bodenviewer: Laut der Darstellung im BodenViewer wird für die Flächen 1 und 2 ein hohes bis sehr hohes Ertragspotential (4,5) dargestellt. Bei der Fläche 3 handelt es sich um ein mittleres Ertragspotential (3).

Erschließungsstraße: Die Grundstücke können über die jeweils angrenzenden (Feld)wege erschlossen werden.

Immissionsschutz: Abstand zur Wohnbebauung bei Fläche 1 rd.50-60m, bei Fläche 2 rd. 20-30m und bei Fläche 3 rd. 150m.

Mögliches Verfahren:

Alle Flächen sind derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu beurteilen.

Es wird empfohlen von der Entwicklung der Fläche 1 abzusehen. Die Lage im FFH-Gebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet wirken einer Bebauung dieser Flächen entgegen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich grundlegend nicht um ein privilegiertes Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren notwendig. Zur Vermeidung der Entstehung einer Splittersiedlung i.S.d. § 35 Abs.3 Nr. 7 BauGB, wie beim Standort 3 zu konstatieren wäre, wäre die Fläche Nr. 2 im östlichen Bereich des Ortsrandes eine Standortalternative zum bisher gewählten Standort. Allerdings reicht die Fläche im Umfang nicht aus und sie reicht unmittelbar an die bestehende Wohnnutzung heran. Insofern ist der Standort *Über dem Hopfengarten* städtebaulich vorteilhafter gegenüber dem Standort Fläche 2.

Die Heizanlage ist mit einer Leistung von 0,9 MW so geplant, dass keine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich wird. Demzufolge richten sich die spezifischen Anforderungen nach der 1. BImSchV. Eine den Anforderungen der 1. BImSchV entsprechende Feuerungsanlage ist demgemäß grundsätzlich nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verbunden und mit dem baurechtlichen Rücksichtnahmegebot vereinbar (VGH BW, U.v. 5.9.1989 – 10 S 1712/88 – NJW 1990, 1930). Dennoch ist § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV aufzuführen:

bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter.

Demzufolge ist, bei der vorliegenden Dimensionierung der Anlage, für den Umkreis von 40 Metern zu erfüllen (Bezugspunkt: Austrittsöffnung). Bei der Positionierung des Gebäudes ist dies zu beachten.

Unter Einbezug der oben genannten Aspekte im Vergleich alle 4 Flächen untereinander wird im Rahmen dieser Flächenprüfung die vorliegende Fläche empfohlen, da

- angrenzend zur Ortslage,
- gesicherte Erschließung,
- ausreichend Platz für die Errichtung und Nutzung der Anlage,
- ausreichend Abstand zur Wohnbebauung,
- keine Entstehung einer Splittersiedlung,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder geschützten Bereichen und
- keine raumordnerischen oder sonstigen Restriktionen auf der Fläche.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung und Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.07.2022 Bekanntmachung: 25.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	28.11.2022 – 06.01.2023 Bekanntmachung: 25.11.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 24.11.2022 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	26.08.2024 – 27.09.2024 Bekanntmachung: 23.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 23.08.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im Kirchhainer Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Kirchhain.

Weitere Bestandteile des Verfahrens sind neben der Plankarte

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

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 ergänzt worden.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

2. Städtebauliche Konzeption

Die Städtebauliche Konzeption ist bereits in Kapitel 1.1 und 1.6 aufgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Durch die besondere Art der Nutzung und Ausweisung sind v.a. städtebauliche Vorgaben bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude sowie der Betriebsorganisation auf der Fläche selbst zu beachten. Der Standort ist leicht von der östlich angrenzenden Wohnbebauung abgesetzt (20m bzw. 30m) und wird durch einen geplanten Lärm- und Sichtschutzwall abgegrenzt. Die linienhafte längere Gebäudestruktur wird auf der westlichen Seite des Geländes platziert, während das kleinere technische Gebäude (Heizhaus) auf der östlichen Seite platziert werden soll (siehe Abbildung 10 und 11). Mit einem festgesetzten Vollgeschoss und den Oberkanten der Gebäude von 7m und 8m wird nur das technisch notwendige Maß für die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Silos bzw. Silogroßspeicher und Pufferspeicher weichen in der Höhenentwicklung von den übrigen Gebäuden ab und sind mit max. 16m festgesetzt. Die hohen Silos sollen dann im Zuge der Freiflächengestaltung möglichst im Norden des Sondergebietes platziert werden, sofern es die Technik und der Funktionszusammenhang zum Heizhaus zulassen. Ein Großteil des Sondergebietes wird als Betriebsfläche zur Lagerung bzw. Umlagerung des Materials und für Stellplätze genutzt, wobei die lärmintensiveren Nutzungen auf der von der angrenzenden Wohnbebauung abgewandten Seite platziert werden sollen (präventiv aus immissionschutzrechtlichen Gründen). Grundsätzlich können die geplante Nutzungen und die damit verbundenen Schallemissionen am Standort durchgeführt und aufgrund der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose als kompatibel mit dem angrenzenden Nutzungen beurteilt werden. Das Baufenster erfasst alle den Standort prägenden Nutzungen und baulichen Anlagen, wobei die Flächennutzung des Heizhauses zum Entwurf deutlich reduziert wurde und der südliche Bereich als Angebotsplanung für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen neu vorgehalten werden soll. Hier ist die max. Höhe der technischen Anlagen mit 4m festgesetzt, also deutlich niedriger als im Übrigen Sondergebiet. Auf den Grundstücksfreiflächen sollen dann die Sichtschutzwälle mit Anpflanzungen gestaltet sowie weitere Baum- und Strauchanpflanzungen auf den übrigen randlichen Grundstücksflächen (zum Außenbereich hin) vorgenommen werden, so dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Untermauert werden die Vorgaben durch die gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 2.1 -2.3ff.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Stausebach. Die äußere Anbindung des Gebietes findet derzeit über einen ausgebauten landwirtschaftlichen Weg, ausgehend der Straße „Zum Schützenhaus“, statt. Die bestehende Straße wird nach Nordwesten hin im Bereich des Landwirtschaftsweges verlängert, sodass ein ca. 26 m breiter Ein- und Ausfahrtsbereich auf das Plangebiet entsteht. Über die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz können zudem die umliegenden Kreis- und Landesstraßen sowie die nahe gelegene Bundesstraße B 62 erreicht werden. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar, was aber aufgrund des geplanten Nutzungszweckes vernachlässigbar ist. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt „Stausebach Kirche“ ist etwa 600 m östlich des Plangebietes am „Alter Kirchweg“ gelegen. Im Zuge der Planung ist die bauplanungsrechtliche Umwandlung des landwirtschaftlichen Weges im Bereich der Zufahrt auf das Betriebsgelände in eine öffentliche Straße vorgesehen. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Aussage über das zu erwartende Verkehrsaufkommen können aus der Schallimmissionsprognose entnommen werden. Hiernach erfolgt die Anlieferung des Brennstoffs und der sonstigen Einsatzstoffe und

Betriebsmittel ebenso wie der Abtransport von Reststoffen (Rostasche, Filterstäube etc.) ausschließlich werktags in der Zeit zwischen 06.00-22.00 Uhr, wobei mit maximal 1 Brennstoffanlieferung und 1 Ascheentsorgung täglich zu rechnen ist. Hinzu kommen die An- und Abfahrten der 2-3 Angestellten. Die Planung verursacht somit ein sehr geringes Verkehrsaufkommen

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. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung an dem geplanten Vorhaben sowie an der vorhandenen umliegenden Nutzung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Heizhaus i.S. des § 11 Abs.2 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes SO Heizhaus 1 und 2 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Technische und betriebsnotwendige Einrichtungen / Nebenanlagen, Gebäude und Lagerstätten für das Heizhaus (inkl. Zufahrt, Waage, Speicher, Silo/Silagroßspeicher und Lagerplatz)
- Sonstige mit dem Heizhaus verbundene vor- oder nachgeschaltete technische Anlagen zur Steigerung der energetischen Effizienz
- Regenrückhalte- und Versickerungsbecken
- Photovoltaikanlagen⁷ und Solarthermieanlagen, Speichereinrichtungen
- Nebenanlagen und Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes 3 (SO Heizhaus) gemäß § 11 Abs.2 BauNVO sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Solarthermie- und/oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen⁸ (Modultische mit Solarmodulen)
- Technische Nebenanlagen (max. 20m² Grundfläche)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Speichereinrichtungen

⁷ Die Module sollte nach Süden ausgerichtet werden, so das gegenüber der östlich angrenzenden Wohnnutzung keine Blendwirkungen entsteht. Durch die Höhenbegrenzung der Module auf 4m und dem in der Planung vorgesehenen östlich platzierten Lärm- und Sichtschutzwand, der mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt wird, kann eine Blendwirkung gegenüber der östlich angrenzenden Ortslage ausgeschlossen werden.

⁸ dito

Damit sind alle im Konzept vorgesehenen Nutzungen zeichnerisch oder textlich festgesetzt und abgedeckt.

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. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der Baugrenzendarstellung und somit die überbaubare Fläche, der Grundflächenzahl, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der Festsetzung zur Höhenentwicklung (Gebäudeoberkante) vorgegeben. Somit ist eine Steuerung den Örtlichkeiten angepasste Bebauung möglich.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für die Sondergebiete 1 und 2 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Plankonzeption für das Heizhaus und soll eine optimale Ausnutzung des Plangebietes zulassen.

Für den Bereich der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen wird lediglich eine Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer die Modultische gestellt werden können. Da der Versiegelungsgrad durch die Ständerkonstruktion sehr gering ist, wird von der Festsetzung einer GRZ für das SO 3 abgesehen.

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.

Im Bereich der ausgewiesenen Baugrenze ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = 1** vorgegeben.

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 „SO Heizhaus Über dem Hopfengarten“ im Wesentlichen in die vorhandene

Umgebung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Dabei wird zusätzlich eine Unterteilung vorgenommen, um die baulichen Anlagen in Richtung Westen, anschließend an bestehende Ackerflächen, verträglich zu dimensionieren, zumal das Gelände in diese Richtung ansteigt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

Für den Bereich **SO1** wird die **Oberkante Gebäude = 7 m** als Höchstmaß festgesetzt. Im **SO2** gilt für die **Oberkante Gebäude = 8 m** als Höchstmaß. Für technische Anlagen wie Speichersilo, Silogroßspeicher oder Pufferspeicher wird eine maximale Höhe von max. 16 m festgesetzt, da die Gebäude in der Dimensionierung der Kubatur untergeordnet sind.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichenden untergeordneten technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.

Für die Modultische im SO 3 wird eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen im SO 3 kann eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1,00m überschreiten.

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.

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 ist die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend dimensioniert, sodass dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum eingeräumt wird, um neue Gebäude und technische Nebenanlagen innerhalb dieses Baufensters zu platzieren.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt daher eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich fest.

Die bisherige Festsetzung des Vorentwurfes: *Gehwege, Zufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager-, und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit und zum Schutz des Grundwassers (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen des Entwässerungsplanung zu fassen und einer ordnungsgemäßen Ableitung zu zuführen,* wird zum Entwurf aus der Planung genommen, da sich das Plangebiet in der

Trinkwasserschutzzone IIIA befindet. Hier der Hinweis (keine Festsetzung): Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder sofern größere Erdaufschlüsse auf den Grundstücken erforderlich sind, wäre hierfür aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Da in der jetzigen Planphase der Bauleitplanung nicht bestimmt werden kann, ob die Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus und verweist auf das nachfolgende Bauantragsverfahren und der dort nachzuweisenden Entwässerungsplanung.

Hinsichtlich des Schutzes vor schädlicher Umwelteinwirkungen wurde eine Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten aufgenommen. Für die Außenbeleuchtung müssen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches gilt es eine geschlossene Laubstrauchhecke mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste 4.1) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es gilt je 2 m² ein Strauch zu pflanzen. Die Wuchshöhe ist stetig auf 3,0m zu begrenzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der unter 1.8. festgesetzte Sicht- und Lärmschutzwall ist mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste 4.1) und Laubbäumen zu bepflanzen. Es gilt je 4 m² ein Strauch und je 20m² ein Laubbaum 2.Ordnung zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Des Weiteren werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern im Bereich der nördlichen Feldwegparzelle festgesetzt, die in der Flächenbreite deutlich über die Breite eines normalen Feldweges hinausgeht. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Auch die Feldwegbegleitenden Gräben sind zu erhalten und zu pflegen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren ist entlang der östlichen wie auch der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Sicht- und Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m zu errichten. Den unteren Bezugspunkt bildet das künftige Betriebsflächenniveau. Der Wall ist als Naturwall zu gestalten und mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern (siehe Artenliste) und Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei gilt je 2 m² ein Strauch und je Laubbaum 20m².

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 des ausgewiesenen Baufensters werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie die Grundstücksfreiflächengestaltung gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an das Umfeld anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Somit kann die überwiegende Farbgestaltung der Dacheindeckungen in der Ortslage aufgegriffen und fortgeführt werden.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren. Die geplante Nutzung und Betriebsflächen können somit landschaftsgerecht eingegrünt werden. Zudem werden die Belange des Klimaschutzes und der Ökologie berücksichtigt bzw. die Maßnahmen wirken eingriffsminimierend. Es wird empfohlen die Einfriedung so zu platzieren und zu montieren, dass diese vom Betriebsgelände aus angefahren werden kann. Zum Außenbereich hin erfolgen dann die Anpflanzungen, so dass der Zaun von außen nicht unmittelbar wahrgenommen wird.

Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten, davon sind mind. 40% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m³, ein Strauch je 1 m³, Artenliste siehe unter 4.7. Die gem. Ziffer 1.6.1 und 1.6.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Die geplante Nutzung und Betriebsflächen können somit landschaftsgerecht gestaltet werden. Zudem werden die Belange des Klimaschutzes, des Bodenschutzes, des Grundwasserhaushalts und der Ökologie berücksichtigt bzw. die Maßnahmen wirken eingriffsminimierend.

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 zu sammeln und zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ziel der Festsetzung ist es, das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Gelände zu verwerten (z.B. für die Bewässerung der Anpflanzungen) oder eine Versickerung zu zuführen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers von Dachflächen, für die Brauchwassernutzung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert 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 Qualitäts Gesichtspunkten 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 angrenzenden Nachbargrundstücken und Straßenflächen keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder sofern größere Erdaufschlüsse auf den Grundstücken erforderlich sind, wäre hierfür aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Da in der jetzigen Planphase der Bauleitplanung nicht bestimmt werden kann, ob die Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus und verweist auf das nachfolgende Bauantragsverfahren und der dort nachzuweisenden Entwässerungsplanung.

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 (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP 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 UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen.

Der Umweltbericht ist dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage zur Begründung beigelegt.

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 i.d.R. 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 konkrete Eingriffs- / Ausgleichsermittlung erfolgte im Planungsprozess zum Planentwurf und ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Ausweisung der südlichen Flächen für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen kann der Eingriff und die geplante Versiegelung deutlich minimiert werden. Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der Plankarte 2 und 3 kompensiert. Die Flächen stehen der Stadt bzw. dem Vorhabenträger zur Verfügung, die Umsetzung und Pflege der Flächen ist gewährleistet. Folgende Flächen und Maßnahmen wurden zum Entwurf in die Planung integriert:

Plankarte 2 – Flur 10, Flurstück 25 tlw.: Entwicklungsziel: Blühstreifen (BS)

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche ist ein mehrjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blütmischung. Weitere Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht.

Plankarte 3 – Flur 10, Flurstück 81: Entwicklungsziel: Extensivgrünland (E)

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine naturnahe Grünlandanlage durch Einsaat einer regionaltypischen artenreichen Saatgutmischung oder durch eine Mahdgutübertragung von in der Umgebung vorhandenen artenreichen Grünlandbeständen vorzunehmen.

Pflegehinweis (keine Festsetzung): Das Grünland ist in den ersten beiden Jahren nach Anlage durch eine 3- bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege durch eine 1- bis 2-schürige Mahd ab dem 1. Juli oder eine angepasste Beweidung (z.B. mit Schafen). Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Weitere Bewertungen und Maßnahmenvorschläge sind im Umweltbericht aufgeführt.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden faunistischen Untersuchungen durchgeführt, die im Ergebnis zur Ausweisung von Blühstreifen (Plankarte 2) geführt haben. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen sind im Umweltbericht und im Gutachten aufgeführt, auf die hiermit verwiesen wird.

Im Übrigen gilt es, die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Diese Hinweise sind ebenfalls als Festsetzung auf der Plankarte des Bebauungsplanes aufgeführt und seitens des Vorhabenträgers im Rahmen der Bauausführung zwingend zu beachten.

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 der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht voraussichtlich nur ein geringer Trinkwasserbedarf. Der Bedarf an Löschwasser für die gesamte Anlage wird derzeit überprüft. Im Rahmen des Bauantrages gilt es, die Löschwasserthematik für das Heizhaus und die Photovoltaik/Solarthermieanlage abschließend zu behandeln. Der Bedarf an möglichem Trinkwasser für das Sondergebiet kann zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abgeschätzt 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.

Kreisausschuss LK Marburg-Biedenkopf, FD TÖB (05.01.2023)

Fachbereich Gefahrenabwehr

Der Verfahrensträger wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

Deckungsnachweis

Die Trinkwasserversorgung muss auf Grund der Art des Vorhabens (Sondergebiet Heizhaus und Solarpark) im Rahmen der Erschließungsplanung gesichert werden (siehe nachfolgende Hinweise des ZMW). Bezüglich der Löschwasserversorgung sind die Erforderlichkeiten der Sicherung zu ermitteln und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen gemäß Arbeitsblatt W405 vorzusehen.

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.

Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke (02.01.2023)

Die geplante Sonderfläche grenzt nicht an eine öffentliche Fläche mit betriebsfertiger Wasserversorgungsleitung. Um die Sonderfläche versorgen zu können, ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Eine Bedingung dafür ist die regelmäßige Abnahme von Trinkwasser (Erneuerung des Leitungsinhalts alle 2 Tage, um die Hygiene einzuhalten). Kann dies technisch/betrieblich nicht sichergestellt werden, ist eine Versorgung aus dem Trinkwassernetz nicht möglich.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß „Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Brandfall innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Technische Anlagen

Technische Anlagen zur Wasserversorgung sind im Plangebiet vorerst nicht vorhanden und müssen neu verlegt werden.

Schutz des Grundwassers

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder sofern größere Erdaufschlüsse auf den Grundstücken erforderlich sind, wäre hierfür aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Da in der jetzigen Planphase der Bauleitplanung nicht bestimmt werden kann, ob die Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus und verweist auf das nachfolgende Bauantragsverfahren und der dort nachzuweisenden Entwässerungsplanung.

Bei Zulässigkeit einer Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, könnte das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch das auf den Dachflächen und auf den weiteren baulichen Anlagen des Heizhauses anfallende Niederschlagswasser kann natürlich versickern oder einem Versickerungsbecken (Retentionsmulde) zugeführt werden. Die Maßnahme würde dem Schutz des Grundwassers und der Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf dienen, erfordert aber aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine Ausnahmegenehmigung.

Das auf den Flächen des Betriebsgeländes (Lagerung von Stoffen, Rangierbereiche, etc.) anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen des Entwässerungsplanung zu fassen und einer ordnungsgemäßen Ableitung zu zuführen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke.

Die in Schutzzone III A verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in §§ 4 und 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987“ – siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373-2378 – ausgeführt.

Auf die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen nicht innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes.

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 LK Marburg-Biedenkopf, FD TÖB (05.01.2023)

Fachbereich Bauen, Wasser- und Naturschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIA des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal und Stadtallendorf. Die Vorgaben der zugehörigen Schutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten. Hieraus ist unter § 5 zu entnehmen, dass u. a. die nachfolgend aufgeführten Punkte verboten sind:

Das Versickern von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers

Das Herstellen von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sondern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

Die vorliegenden Planungen sind daher an die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung anzupassen. Sollte an einer Versickerung festgehalten werden oder größere Erdaufschlüsse notwendig sein, wäre hierfür ein entsprechender Ausnahmeantrag bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen. Ob ein solcher Ausnahmeantrag Aussicht auf Genehmigung hat, kann zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht abgesehen werden.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 - Bauleitplanung (12.01.2023)

Grundwasser, Wasserversorgung, Dez. 41.1

Das geplante Vorhaben befindet sich in einer Wasserschutzgebietszone III A des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die entsprechenden Verbote der Schutzverordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 02.11.1987 (StAnz. 48/87 S. 2373), geändert durch die Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/05, S. 4678) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder sofern größere Erdaufschlüsse auf den Grundstücken erforderlich sind, wäre hierfür aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet IIIA eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen. Da in der jetzigen Planphase der Bauleitplanung nicht bestimmt werden kann, ob die Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus und verweist auf das nachfolgende Bauantragsverfahren und der dort nachzuweisenden Entwässerungsplanung.

Bei Zulässigkeit einer Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, könnte das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Auch das auf den Dachflächen und auf den weiteren baulichen Anlagen des Heizhauses anfallende

Niederschlagswasser kann natürlich versickern oder einem Versickerungsbecken (Retentionsmulde) zugeführt werden. Die Maßnahme würde dem Schutz des Grundwassers und der Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf dienen, erfordert aber aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine Ausnahmegenehmigung.

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. Die Vorgaben wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Siehe Ausführungen oben.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁹:

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

⁹ 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.

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.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Sondergebietes. Südlich und nördlich entlang des landwirtschaftlichen Weges befinden sich jedoch eine Wegeseitengräben (Flurstück 101 tlw.), welche in West-Ost Richtung verlaufen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Gräben werden als solche in der Plankarte dargestellt und ist zum Erhalt festgesetzt. Die Gewässerrandstreifen werden nicht durch Baugrenzen tangiert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung (Abwasser) ist nur angrenzend bereits durch den Bestand im Bereich der Straße *Zum Schützenhaus* gesichert. Zum Plangebiet selbst muss eine neue Leitung verlegt werden. Vertiefende Pläne liegen hierzu noch nicht vor.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der geplanten Sondergebietsnutzung bestehen besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, die im Rahmen des Bauantrages und der Entwässerungsplanung zu beachten sind.

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.

Abwasserverband Stadtallendorf/Kirchhain (04.01.2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Entwässerungsplanung die hydraulische Bemessung der örtlichen Entwässerungsanlagen zu prüfen ist.

Aufgrund der geplanten Sondergebietsnutzung bestehen besondere Anforderungen an die Abwasserbeseitigung, die im Rahmen des Bauantrages und der Entwässerungsplanung zu beachten sind.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass alle Einleitungsparameter beim Abwasserbeseitigungspflichtigen (der Stadt Kirchhain) zu erfragen sind und dessen gültige Entwässerungssatzung zu beachten ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder eine Brauchwassernutzung im Gebäude, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden (Voraussetzung ist eine Ausnahmegenehmigung). 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. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist im Rahmen des Entwässerungsplanung zu fassen und einer ordnungsgemäßen Ableitung zu zuführen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Siehe Ausführungen oben.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

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 - Bauleitplanung (12.01.2023)

Kommunales Abwasser, Gewässergüte Dez. 41.3

Für die Einleitung aus dem Trennsystem ist eine Einleiterlaubnis nach §§ 8, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) erforderlich.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet des Sondergebietes selbst befinden sich keine Vorfluter, so dass die natürliche Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 8.2 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und/oder versickert oder einem Versickerungsbecken (Retentionsmulde) im Plangebiet zugeführt. Die mögliche Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlichen Entwässerungsgraben muss im Rahmen des Bauantrages und der Entwässerungsplanung geprüft werden.

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.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Kirchhain nicht bekannt.

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die Behörden zu informieren.

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 - Bauleitplanung (12.01.2023)

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4
Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Aktablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Abtablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden 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.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Nach § 8 Abs. 4 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.

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 Bebauungsplans 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche 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 Schadenersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren 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.

Kommunale Abwasserentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Bau- und Erdarbeiten 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).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche (z.B. Erdwall) 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 des Zuordnungswert Z 0 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen einhält).

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartsspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erde) handelt, wenn nur so viel Erdmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Erdmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

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 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 herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrronatiger 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“ hilfswise 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

Es liegen Aussagen des RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst zum Plangebiet vor, siehe nachfolgende 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.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (22.12.2022)

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

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Östlich des Plangebietes schließt sich Wohnbebauung an, wobei zwischen dem Bestand und dem geplanten Sondergebiet sich eine Pufferbereich von mind. 20m befindet. Um die Wohnnutzung vor möglichen Immissionen zu schützen, die durch die Nutzungen im Gebäude und der Betriebsflächen entstehen können, ist in der Planung entlang der östlichen wie auch der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Sicht- und Lärmschutzwall mit einer Höhe von 1,50 m vorgesehen. Der Wall ist als Naturwall zu gestalten und zu bepflanzen. Damit wird eine Abgrenzung zur umliegenden Wohnbebauung und Landschaft erzielt und immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen vorgebeugt.

Unabhängig davon wurde eine Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm beauftragt, deren Ergebnisse auch auf die vorliegende Bauleitplanung übertragen werden können (Stichwort Abschichtungsregelung). Im Ergebnis kann ausgeführt werden:

Zusammenfassung¹⁰

Für das von der Energie Stausebach eG geplante Biomasse-Heizwerk wurden die Schallemissionen und Schallimmissionen im Rahmen einer detaillierten Schallimmissionsprognose ermittelt und bewertet. Dabei wurden für verschiedene Geräuschquellen Vorgaben zur Begrenzung der Schallimmissionen bzw. Vorgaben für die Bauschalldämm-Maße einzelner Bauteile entwickelt. Die sich unter Berücksichtigung dieser Schallschutzvorgaben ergebenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Standorts sind nachfolgend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt:

Tabelle 1: Vergleich Beurteilungspegel – Immissionsrichtwerte (Tag)

Immissionsort	Tag: 06:00 - 22:00 Uhr		
	L_{rT} [dB(A)]	IRW_T [dB(A)]	ΔL_T [dB(A)]
IO1, Zum Schützenhaus 13	46	55	-9
IO2, Zum Schützenhaus 8	49	55	-8

Tabelle 2: Vergleich Beurteilungspegel – Immissionsrichtwerte (Nacht)

Immissionsort	Nacht: 22:00 - 06:00 Uhr (lauteste Nachtstunde)		
	L_{rN} [dB(A)]	IRW_N [dB(A)]	ΔL_N [dB(A)]
IO1, Zum Schützenhaus 13	37	40	-3
IO2, Zum Schützenhaus 8	39	40	-1

Der Vergleich der berechneten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese an allen untersuchten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden.

Darüber hinaus sind beim Betrieb des Biomasse-Heizwerks weder einzelne Geräuschspitzen noch ton-, informations- oder impulshaltige Geräusche zu erwarten, die immissionsseitig zu einer erhöhten Belästigung führen könnten.

Insgesamt sind damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu besorgen.

Das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen ist ebenfalls in der Prognose beschrieben und untersucht. In der Summe kann aufgeführt werden, dass aufgrund der Ergebnisse kein städtebaulicher Handlungsbedarf für die Aufnahme von speziellen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen besteht.

Die Thematik einer möglichen Geruchsbeeinträchtigung wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht vertiefend untersucht, da die technischen Vorgaben für die Nutzung des Heizhauses und der Lagerung des Materials (Hackschnitzel) vorgeben sind. Siehe hierzu auch die technische Beschreibung unter Kapitel 5.1 der Schallschutzprognose (Stichwort Rauchgasreinigung). Die technischen Vorgaben sind im Rahmen des Bauantrages entsprechend nachzuweisen.

12. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren

¹⁰ Auszug aus der Schallimmissionsprognose vom 07.12.2023, Yncoris GmbH & Co. KG., Hürth

Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 8 HDSchG).

13. Sonstige Infrastruktur

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.

Energie Netz Mitte GmbH (03.01.2023)

Im Bereich der Straße „Zum Schützenhaus“ sind bereits heute Versorgungskabel vorhanden. Diese Kabel dienen der allgemeinen Versorgung mit Strom, diese müssen auch während der Durchführung der geplanten Erschließungs- und Bauarbeiten in Betrieb bleiben. Deren Betriebssicherheit darf durch die Ausführung der Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

In Abhängigkeit des elektrischen Leistungsbedarfs der hier geplanten technischen Anlagen erfolgt die Versorgung mit Strom aus dem Niederspannungs- oder aus dem Mittelspannungsnetz über einen entsprechend dimensionierten Netzanschluss. Eventuell hierfür erforderliche zusätzliche Versorgungskabel werden von der Energie Netz Mitte GmbH im Rahmen der Erschließungsarbeiten mitverlegt.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten wird im Einvernehmen mit der ausführenden Baufirma die genaue Lage der Versorgungsleitungen der Energie Netz Mitte GmbH eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet. Daher wird darum gebeten, frühzeitig vor Baubeginn Kontakt aufzunehmen und einen Termin für die Einweisung zu vereinbaren.

Es wird darum gebeten ebenfalls zu beachten, dass weitere Verlegungen von Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten nicht ausgeschlossen werden können.

14. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB und sonstige Hinweise

Abstandsregelung zu landwirtschaftlicher Nutzung

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Derzeit liegen hierzu keine weiteren Erkenntnisse vor. Sofern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise seitens der Träger öffentlicher Belange vorgebracht werden, werden diese zum Entwurf reaktionell ergänzt.

Starkregen

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt.

Die Starkregen-Hinweiskarte des hlnug hilft bei der Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen durch die Darstellung eines Starkregen-Indexes und dem Vulnerabilitäts-Index für je 1x1km Kachel.

Die Starkregenhinweiskarte für Hessen zeigt für das Plangebiet einen erhöhten Starkregenhinweis-Index, jedoch keine erhöhte Vulnerabilität an.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung für das gesamte Gelände können diese Informationen verwertet und entsprechende Vorsorgeeinrichtungen im Gebiet (wie Versickerungsmulden/-becken, Entwässerung) unter Beachtung der Ver- und Gebote des Trinkwasserschutzgebietes gestaltet werden. Die östlich angrenzende Bebauung wird im Fall eines Starkregenereignisses im Bereich des Sondergebietes zusätzlich durch den Sicht- und Lärmschutzwall geschützt.

15. Bodenordnung

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

16. 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne externe Ausgleichsflächen)	7.496 m²
Fläche für das Sondergebiet Heizhaus SO 1 und 2	4.078 m ²
Fläche für das Sondergebiet Heizhaus SO 3	2.000 m ²
Erschließungsstraße Planung/Bestand	525 m ²
Öffentliche Grünfläche (incl. Gräben	893 m ²
(+ externe Ausgleichsflächen	7.658 m ²)

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht Planungsbüro Fischer, 08/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, 10/2023
- Schallimmissionsprognose, Yncoris GmbH & Co.KG., 07.12.2023

Planstand: 08.08.2024

Projektnummer: 22-2757

Projektleitung: M. Wolf / Dipl.-Geograph, Stadtplaner (AKH / SRL)

M. Caetano / B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

M. Wagner / M. Sc. Landschaftsökologie/Umweltplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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