

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederjossa

Begründung

Bebauungsplan Nr. 52

„Unterm Gleberück II“

Vorentwurf

Planstand: 18.09.2024

Projektnummer: 23-2878

Projektleitung: Adler / Kempel

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	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Verkehrsflächen	12
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen	14
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
6.1 Überschwemmungsgebiete	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
6.3 Oberflächengewässer	17
6.4 Abwasserbeseitigung.....	18
6.5 Abflussregelung	19
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	19
8. Kampfmittel	19
9. Immissionsschutz	20
10. Denkmalschutz	20
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20

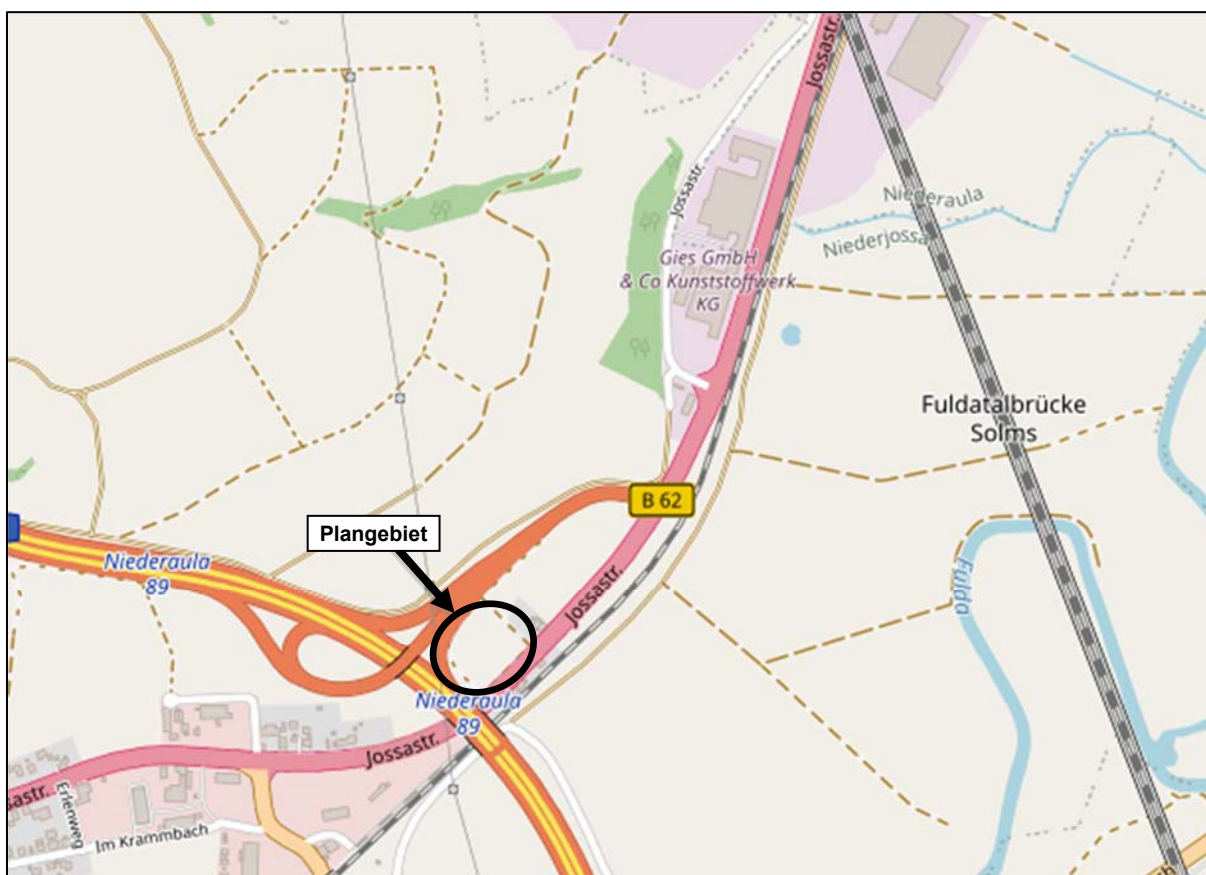
12. Bodenordnung und Flurbereinigungsverfahren	21
13. Flächenbilanz.....	21
14. Anlagen und Gutachten.....	21

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich nördlich der Jossastraße (Bundesstraße B 62) unmittelbar westlich an das Baugrundstück des geplanten Autohofes an der Autobahnanschlussstelle Niederaula angrenzend, seitens eines privaten Vorhabenträgers die Errichtung eines Mobilitätszentrums, insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur für Personen- und Lastkraftwagen und einer Wasserstoffstation, geplant. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 am Standort Niederjossa weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Da der Bereich des Plangebietes bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula. Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung am 04.05.2023 den Beschluss über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der entsprechenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ und Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus werden die verkehrliche Erschließung und die zugehörigen Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, die Flurstücke 26/1 teilweise, 33 teilweise, 34, 35 und 39 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Straßenverlauf der Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 7
Westen: Böschungsbereich mit Gehölzbestand zum Straßenverlauf der Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 7
Süden: Straßenverlauf der Jossastraße (Bundesstraße B 62)
Osten: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nordöstlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021 an das Plangebiet an, der hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ festsetzt.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2023)

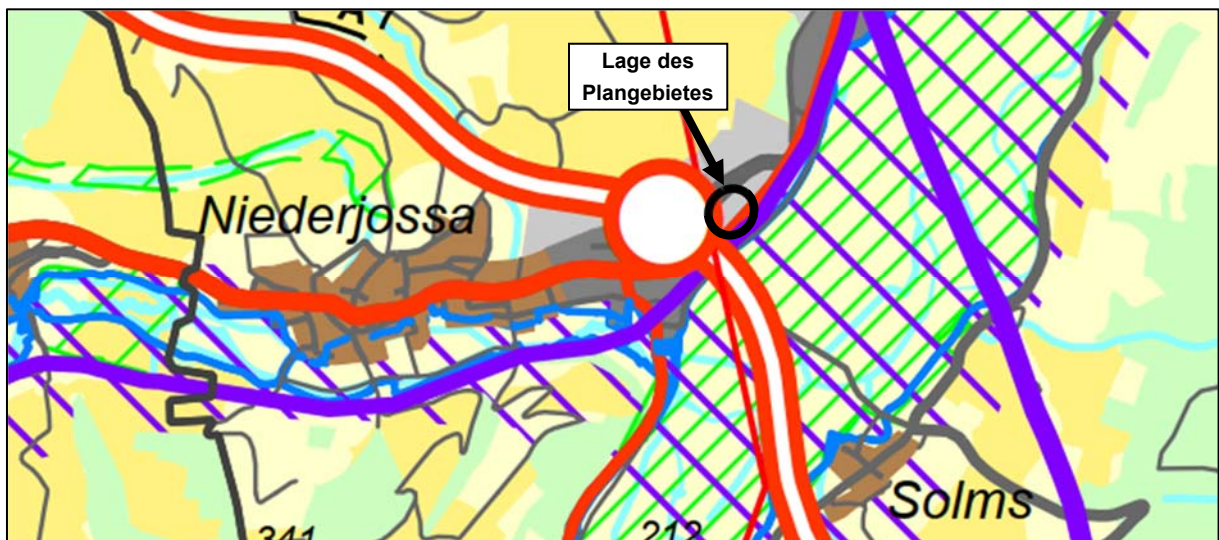
Das Höhenniveau des natürlichen Geländes bewegt sich zwischen rd. 226 m ü.NHN im Nordwesten und rd. 214 m ü.NHN im Südosten des Plangebietes.

Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes an die Jossastraße (Bundesstraße B 62) erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Bundesstraße entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung und die Errichtung einer entsprechenden Grundstückszufahrt zu schaffen.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes war im **Regionalplan Nordhessen 2009** ursprünglich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung)“ festgelegt. Im Zuge eines Flächentausches zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula wurde die betreffende Fläche jedoch nicht mehr als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Planung)“, sondern als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ abgestimmt, sodass der Bebauungsplan zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

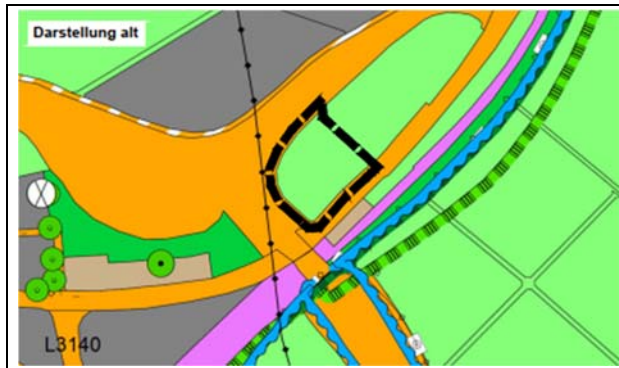
In Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel wurde die Fläche aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage für das geplante Vorhaben grundsätzlich als gut geeignet bewertet. Da die baulich in Anspruch zu nehmende Fläche zudem nur eine geringe Flächengröße hat, werden aus regionalplanerischer Sicht keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung Niederjossa insgesamt erwartet. Somit wurde ein Verstoß gegen raumordnerische Zielfestlegungen des Regionalplans Nordhessen 2009 durch die Planung nicht festgestellt und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes gegenwärtig „Landwirtschaftliche Flächen“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen.

Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Flächennutzungsplan 2015



13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **13. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ zu Lasten der bisherigen Darstellung. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilitätszentrums im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Unmittelbar nordöstlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021 an. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zugleich wird der Standort für die Errichtung einer Hinweisvorrichtung (Werbepylon) bauplanungsrechtlich gesichert und es werden Regelungen zum naturschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

Nördlich des Plangebietes schließt sich im Bereich nördlich der Autobahnanschlussstelle der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 „Gleberück / Struthfeld“ an, im Zuge dessen die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gewerbe- und Logistikpark“ geplant ist. Darüber hinaus sollen die verkehrliche Erschließung und geplante Entwässerung sowie die zugehörigen und im Plangebiet verbleibenden Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert und Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen werden.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem 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 insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen unmittelbar westlich an das Baugrundstück des geplanten Autohofes an der Autobahnanschlussstelle Niederaula angrenzend, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Mobilitätszentrums, insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur für Personen- und Lastkraftwagen und einer Wasserstoffstation, geschaffen werden. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Entsprechend sind auch diese Anlagen auf eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an den entsprechenden überörtlichen Hauptverkehrswegen angewiesen, um die Versorgung der Verkehrsteilnehmer ohne lange Umwege und diesbezügliche Verkehrsbelastungen bedarfsgerecht zu gewährleisten. Aufgrund der konkreten Standortanforderungen und der engen Verknüpfung von Funktionalität und Standort sowie auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen kommen innerörtlich gelegene Flächen für eine entsprechende Ansiedlung zumeist nicht in Betracht, sodass eine Standortwahl im baulichen Außenbereich erfolgt. Zudem befindet sich der gewählte Standort innerhalb eines verkehrlich vorbelasteten Bereiches, der vollständig von den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn BAB 7 und der Bundesstraße B 62 umgeben ist, was ebenfalls für den gewählten Standort und das geplante Vorhaben spricht. Unmittelbar angrenzend ist zudem ein Autohof mit Tankstelle und Parkplatzanlage für Personen- und Lastkraftwagen sowie der zugehörigen Service- und Versorgungseinrichtungen geplant, sodass diesbezüglich Synergien zu erwarten sind und die entsprechenden mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zu überörtlichen Hauptverkehrsstraßen räumlich konzentriert werden können. Auch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde Niederaula gewerbliche Nutzungen, die mit einem entsprechenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen einhergehen, nicht innerhalb der geschlossenen Ortslagen anzusiedeln und insofern Gemengelagen zu schaffen, sondern diese Nutzungen vielmehr an verkehrsgünstiger Lage vorzusehen, sodass sich die Verkehrsbelastungen nicht nachteilig auf bestehende schutzwürdige (Wohn-)Nutzungen auswirken. Dieser Zielvorstellung kann der geplante Standort ebenfalls hinreichend Rechnung tragen.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann festgestellt werden, dass der vorgesehene Standort bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst. Insofern werden der Landwirtschaft im Bereich des Plangebietes zwar Flächen entzogen und es wird im Zuge der Planung die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Aufgrund der Lage dieser Flächen und der hier nur kleinflächig erfolgenden baulichen Inanspruchnahme sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung Niederjossa zu erwarten. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zudem unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Ferner kann angemerkt werden, dass der im Zuge der weiteren Planung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich grundsätzlich nicht durch eine über das eigentliche Plangebiet hinausgehende Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen soll.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.05.2023 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__.:____ – __.:____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
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
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.:____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula, von wo aus über die angrenzende Bundesautobahn BAB 7 und die Jossastraße (Bundesstraße B 62) eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar und über den unmittelbar südlich gelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes soll ausgehend von der Bundesstraße B 62 erfolgen. Die Planung erfordert demnach einen Anschluss an die freie Strecke der Bundesstraße außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die Möglichkeiten und Anforderungen der konkreten Ausgestaltung wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, bereits vorabgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 62 erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Bundesstraße entlang des Plangebietes bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung und die Errichtung einer entsprechenden Grundstückszufahrt zu schaffen. Grundsätzlich weist die Straßenparzelle der Bundesstraße hierfür bereits einen hinreichenden Querschnitt auf.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbar an die Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B 62 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszonen** gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie der entsprechenden Baubeschränkungszone.

Generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bisherigen Straßenrand und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend hieran angepasst.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

3. 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, zu 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.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die im Bereich des Plangebietes vorgesehene Errichtung eines Mobilitätszentrums mit dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie der Unterbringung einer Wasserstoff-Tankstelle und voraussichtlich ergänzender gastronomischer Einrichtungen mit jeweils zugehörigen Parkplätzen für Personen- und Lastkraftwagen sowie entsprechender Nebenanlagen ist allgemein nicht auf Sondergebiete beschränkt, sondern grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst jedoch im Wesentlichen nur das eigentliche Baugrundstück, während zudem auch Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf das geplante Vorhaben beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche gewerblichen Nutzungen, ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Da die Vorhabensplanung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine hinreichende Flexibilität erfordert, kommt die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Mobilitätszentrum** fest und bestimmt, dass das Sondergebiet der Errichtung und dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie der Unterbringung von Tankstellen insbesondere für Wasserstoff, Flüssigerdgas und sonstige alternative Kraftstoffe und ergänzender gastronomischer Einrichtungen dient. Darüber hinaus wird im Einzelnen festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes allgemein folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge,
2. Tankstellen insbesondere für Wasserstoff, Flüssigerdgas und sonstige alternative Kraftstoffe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Parkplätze und Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Nebenanlagen.

Schließlich wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Bundesautobahn BAB 7 sowie entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses entsprechender Nutzungen kann ferner ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen.

Hiermit verbunden sind jedoch oftmals verschiedene städtebauliche Negativwirkungen, zu denen vorliegend insbesondere städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur maximalen Höhe von Werbeanlagen getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Die Festsetzung liegt somit unterhalb des entsprechenden Orientierungswertes für Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung, ermöglicht aber gleichwohl eine zweckentsprechende Bebauung sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen unter anderem von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**. Die Festsetzung ermöglicht, sofern im Bereich des Plangebietes Hochbauten errichtet werden, eine zweckentsprechende Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung von Werbeanlagen und vergleichbaren baulichen Anlagen im Plangebiet hinreichend steuern und begrenzen zu können, wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen, Anzeigetafeln und Preismasten 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt. Die Festsetzung orientiert sich an den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und 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 Hauptanlagen grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechts für die Errichtung der Grundstückszufahrt werden im Bebauungsplan im Bereich der Straßenparzelle der Bundesstraße B 62 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Der Bereich der geplanten Grundstückszufahrt wird als **Einfahrtbereich** festgesetzt und somit räumlich verortet.

Zur Sicherung insbesondere der künftigen Unterhaltung der Bundesautobahn BAB 7 werden im Bebauungsplan zudem im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, Flurstück 39, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt. Hingegen wird die bisherige gemeindliche Wegeparzelle, Flurstück 35, in das Sonstige Sondergebiet und somit in den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes einbezogen, da die bisherige Erschließungsfunktion künftig entfällt und in diesem Bereich kein Wirtschaftsweg mehr erforderlich ist.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

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. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Park- und Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind im Sondergebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Innerhalb des Sondergebietes ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadökologischer Sicht eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** innerhalb des Sondergebietes.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. 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.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig sind. Weiterhin sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach für das Sonstige Sondergebiet fest, dass **Werbeanlagen** innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone mit Ausnahme eines Befestigungsmastes für firmenspezifische Erkennungssymbole mit Preisauszeichnung unzulässig sind. Außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder sonstige Werbeträger sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen in Form von Prismenwendeanlagen, Rollbändern, Filmwänden, statischen Lichtstrahlern, Licht- und Laserkanonen und vergleichbaren Einrichtungen, akustischer Werbung sowie luft- oder gasgefüllten Werbepuppen oder -ballons unzulässig. Darüber hinaus wird auf die in den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebenen Richtlinien zur Behandlung von Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (ARS Nr. 32/2001) enthaltenen Vorgaben und Anforderungen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hingewiesen. Grundsätzlich müssen gemäß ARS Nr. 32/2001 unter anderem die folgenden Kriterien erfüllt sein, wenn einer Werbeanlage in der Baubeschränkungszone zugestimmt werden soll:

- 1) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) errichtet werden.
- 2) Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- 3) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass 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, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in gewerblich geprägten Gebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

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 Bauleitplan 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 Bauleitplan 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.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) 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.

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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht für das eigentliche Mobilitätszentrum voraussichtlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt, sofern dies erforderlich ist, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und konkreten Bauplanung festgelegt.

Die im Bereich der Bundesstraße B 62 bestehende Wasserleitung verläuft unmittelbar entlang des Plangebietes und wird aus den Hochbehältern Niederaula und Niederjossa gespeist. Als Grundschutz für die Löschwasserversorgung stehen aktuell 1.600 l/min zur Verfügung.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung werden innerhalb des Plangebietes, sofern dies erforderlich ist, mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und konkreten Bauplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Straßenbegleitend zur Bundesstraße B 62 sowie entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen jedoch jeweils Entwässerungsgräben zur Straßenentwässerung.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit entwässerungstechnisch nicht erschlossen und umfasst nur die Straßenentwässerung entlang der Bundesstraße B 62 sowie der Bundesautobahn BAB 7. Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, sofern dies erforderlich ist, durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Risiko-Überschwemmungsgebietes und liegt zudem auch topografisch erhöht, so dass keine entsprechenden Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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 zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes und der Bundesstraße B 62 liegt der Marktgemeinde Niederaula ausschließlich die Genehmigung des Bahnhofsgebäudes vor; in dieser Genehmigung sind zwei Dienstwohnungen enthalten. Das jetzige Nebengebäude war ursprünglich eine Abortanlage. Auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg liegen keine weitergehenden Baugenehmigungen etwa für eine Dauerwohnnutzung vor. Mangels bekannter Baugenehmigung ist die Bebauung südlich der Bundesstraße B 62 demnach nicht als Wohnbebauung im Außenbereich und somit nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) nicht analog eines Mischgebietes zu werten. Darüber hinaus bestehen in diesem Bereich derzeit Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung und baulichen Umgestaltung sowie Umnutzung der Liegenschaften.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere 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 hingewiesen.

12. Bodenordnung und Flurbereinigungsverfahren

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) abzustimmen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	13.639 m²
Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätszentrum“	9.807 m ²
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	797 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.852 m ²
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	980 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 18.09.2024

Planstand: 18.09.2024

Projektnummer: 23-2878

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de