

Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Niederjossa

Begründung

Bebauungsplan Nr. 50

„Gleberück / Struthfeld“

Entwurf

Planstand: 31.03.2025

Projektnummer: 23-2874

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	5
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.7 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der Planung	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4. Inhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4 Flächen für Stellplätze	20
4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	21
4.6 Verkehrsflächen	21
4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Hauptabwasserleitungen.....	21
4.8 Grünflächen	22
4.9 Flächen für die Landwirtschaft.....	22
4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
4.11 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	24
4.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	26
4.13 Festsetzung der Höhenlage.....	26
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	27
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	27
5.2 Werbeanlagen.....	27
5.3 Einfriedungen.....	28
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	28
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	28
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	29

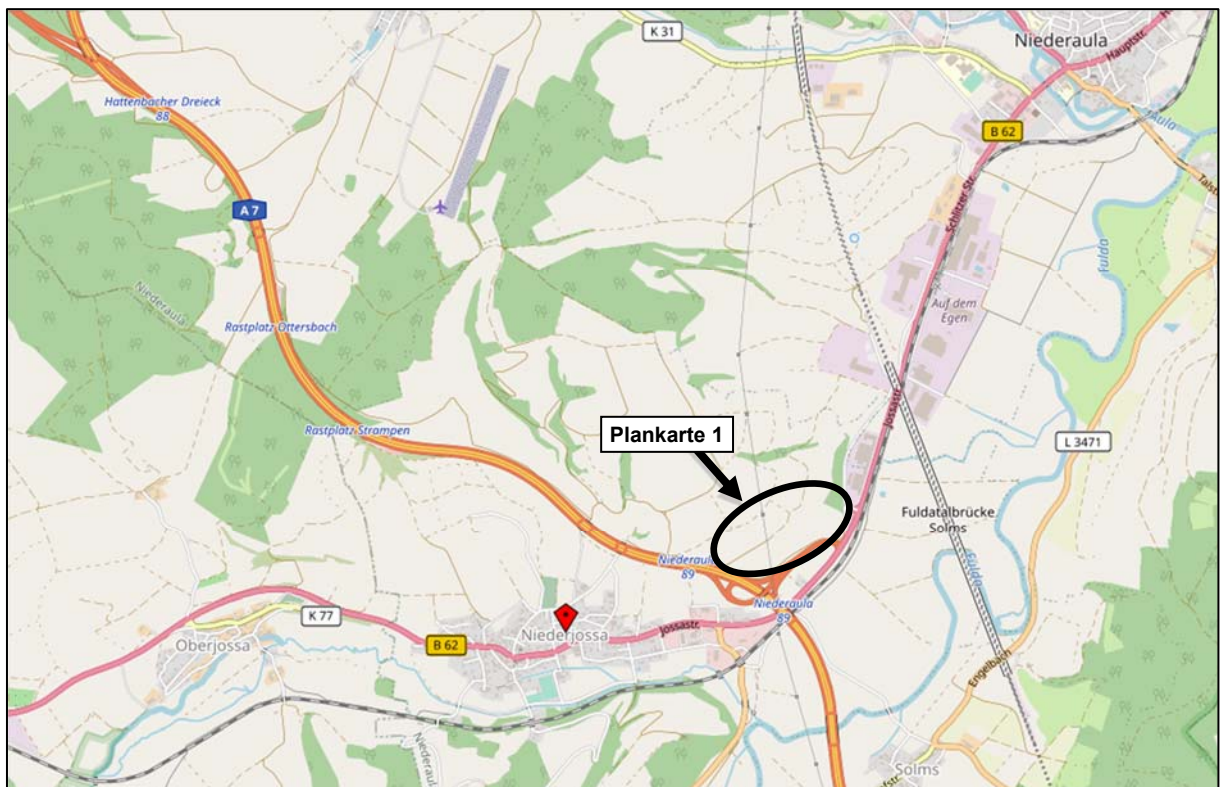
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	29
6.4	Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet	30
6.5	Gesetzlich geschützte Biotope	30
7.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
7.1	Überschwemmungsgebiete	31
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	32
7.3	Oberflächengewässer	33
7.4	Abwasserbeseitigung.....	34
7.5	Abflussregelung	36
8.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	37
9.	Kampfmittel.....	38
10.	Immissionsschutz	38
11.	Denkmalschutz	39
12.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	40
13.	Hinweise und sonstige Infrastruktur	40
14.	Bodenordnung und Flurbereinigungsverfahren	44
15.	Flächenbilanz.....	44
16.	Anlagen und Gutachten.....	45

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Marktgemeinde Niederaula beabsichtigt gemeinsam mit der DEUTSCHE LOGISTIK HOLDING GMBH & Co. KG (DLH) im Ortsteil Niederjossa nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula (Bundesautobahn BAB 7) im südwestlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) die Ausweisung von Bauflächen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines großflächigen Gewerbe- und Logistikparks. Das geplante Bauvorhaben umfasst die Errichtung von flexibel nutzbaren und hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes einheitlich gestalteten Gewerbeeinheiten zuzüglich entsprechender Büro- und Sozialflächen, Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie Bewegungs- und Freiflächen auf dem Baugrundstück. Ausschlaggebend für die konkrete Standortwahl des geplanten Vorhabens war insbesondere die verkehrsgünstige autobahnahe Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage, die den Anforderungen an die Abwicklung des Verkehrsaufkommens sowie der mit einer gewerblichen Nutzung als Logistikstandort einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung trägt. Neben der raumordnerischen Festlegung des Standortes als gewerblicher Schwerpunktort und „Regionales Logistikzentrum“ im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ist als weiterer Standortvorteil, der entscheidend für die Umsetzbarkeit der konkreten Planungsabsicht ist, die Möglichkeit zur Nutzung einer hinreichend großen, zusammenhängenden Entwicklungsfläche zu sehen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben ist. Gleichwohl soll insbesondere angesichts der bewegten Topografie des Geländes sowie den Einschränkungen der baulichen Nutzung aufgrund des Verlaufs der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Bundesautobahn BAB 7 nicht der gesamte Bereich als Baufläche erschlossen und baulich genutzt werden, vielmehr verbleiben insbesondere in den Randbereichen des eigentlichen Baugrundstückes größere Freiflächen, die nicht versiegelt und naturnah sowie grünordnerisch gestaltet werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula in diesem Bereich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes sowie für die Umsetzung des geplanten Gewerbe- und Logistikparks geschaffen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gewerbe- und Logistikpark“ und konkreten Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus werden die verkehrliche Erschließung und geplante Entwässerung sowie die zugehörigen und im Plangebiet verbleibenden Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert und es werden Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen. Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird insbesondere eine vorlaufende Ersatzmaßnahme mit dem Ziel einer Gewässerrenaturierung entlang der Fulda zugeordnet. Darüber hinaus bedürfen im Bauleitplanverfahren unter anderem die Belange der Bodendenkmalpflege, die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen, die Einschränkungen aufgrund der das Plangebiet querenden 110-kV-Bahnstromleitung und auch die bewegte Topografie des Geländes einer besonderen Berücksichtigung.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den südöstlichen Bereich des Plangebietes bereits „Gewerbliche Bauflächen“ und im Übrigen „Landwirtschaftliche Flächen“ sowie „Maßnahmen Naturschutz: Erhalt“ dar und wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der künftigen Darstellung von entsprechenden „Sonderbauflächen“ teilräumlich entsprechend geändert. Hierbei ist beachtlich, dass im Zuge der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula im Bereich „Unterm Gleberück“ und „Struthfeld“ von 2020, mit der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofes im Bereich der Autobahnanschlussstelle geschaffen wurden, auf rd. 2,4 ha der vorgenannten „Gewerblichen Bauflächen“ zugunsten der Darstellung von „Landwirtschaftlichen Flächen“ verzichtet wurde. Diese Flächen sind im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr erneut Gegenstand einer entsprechenden Umwidmung.

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes ist im Regionalplan Nordhessen 2009 im Südwesten teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt, wohingegen der übrige Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens wurde daher gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Nordhessen 2009 beantragt. Der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 die Zielabweichung beschlossen, sodass auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung geschaffen werden können.

Schließlich ist für die vorliegende Planung beachtlich, dass nach den ersten Planungskonzeptionen zunächst noch der Einbezug weiterer landwirtschaftlicher Flächen im nordwestlichen Anschluss an das jetzige Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung vorgesehen war. Diese räumliche Abgrenzung stellte die Grundlage für den ersten Abweichungsantrag mit Stand vom 29.06.2021 dar. Da jedoch nicht alle dieser für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung zunächst vorgesehenen Flurstücke Eigentumsrechtlich verfügbar gemacht werden konnten, wurde die Planungskonzeption daraufhin angepasst und es wurden weitere Flächen im Norden des jetzigen Plangebietes einbezogen.

Der erste Zielabweichungsantrag wurde daher angepasst und fortgeschrieben und es wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel im Rahmen des laufenden Abweichungsverfahrens ein erneutes behördeninternes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Fortschreibung des Antrages wurden zudem weitergehende Ausführungen unter anderem zum geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung, die Ergebnisse einer erstellten Verkehrsuntersuchung und insbesondere auch eine natur- und artenschutzfachliche Bestands- und Konfliktanalyse zu den berührten Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes aufgenommen. Auf dieser Grundlage erging die landesplanerische Entscheidung und der Bescheid vom 05.07.2022 zur Zulassung der beantragten Zielabweichung.

Daraufhin erfolgten vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf das Vorkommen von Bodendenkmälern im Bereich des Plangebietes sowie in der direkten räumlichen Umgebung jedoch bereits vorbereitende archäologische Untersuchungen und entsprechende Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bezüglich der Berücksichtigung der konkreten Anforderungen zur Wahrung der Belange der Bodendenkmalpflege. Im Ergebnis wurde nunmehr von dem Einbezug der im Rahmen des oben genannten zweiten Abweichungsantrages vorgesehenen Flächen im Norden des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung abgesehen. Somit bleibt die in diesem Bereich bekannte Burg Glauberg als Bodendenkmal unberührt und es kann im Zuge der Planung zudem ein hinreichender Schutzabstand gewahrt werden. Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst demnach nur noch eine Fläche von rd. 19,8 ha und nicht mehr die über die Abweichungszulassung landesplanerisch zugestandene Fläche von rd. 23,5 ha, sodass die Planungskonzeption nochmals geändert und das Lageplankonzept angepasst wurde. Auf der Grundlage dieser verkleinerten und abgestimmten sowie als solche festgelegten Flächengröße des geplanten Baugrundstückes erfolgt nunmehr die Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Niederjossa nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula (Bundesautobahn BAB 7) im südwestlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße). Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und umfasst weiterhin die Wegeparzellen bestehender Wirtschaftswege sowie im Zentrum des Plangebietes eine Gehölzinsel. Darüber hinaus umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Schaffung des Baurechts für den Ausbau der Grundstückszufahrt und die Gestaltung der gemeindlichen Verkehrsflächen den angrenzenden Abschnitt der Straße An der Landwehr. Da als Ergebnis einer Vorplanung der Entwässerung zur gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers die Querung der Bundesstraße B 62 und der Bahnanlagen mit einem Regenwasserkanal sowie weiterführend die offene Ableitung im Bereich eines bestehenden Wegseitengrabens nach Osten in Richtung der Fulda als Vorfluter vorgesehen ist, wurden schließlich sowohl der entsprechende Straßenabschnitt der Bundesstraße als auch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und das Bahngrundstück abschnittsweise sowie die entsprechenden gemeindlichen Wegeparzellen ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, die Flurstücke 14, 22/1 teilweise, 24/1 teilweise, 26/1 teilweise, 27 teilweise, 30 teilweise, 40, 41/2, 42, 43, 44, 45 teilweise, 46, 47, 48, 49/1, 49/2, 50, 51, 52 teilweise, 53 teilweise, 54, 55, 56 und 57 teilweise sowie in der Flur 8 die Flurstücke 23 teilweise, 28/2, 28/1, und 29 teilweise (Plankarte 1 und 2). Das Plangebiet umfasst hier insgesamt eine Fläche von rd. 22,7 ha.

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

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2020)

Südöstlich bis südwestlich wird das Plangebiet durch den Verlauf eines von der Straße An der Landwehr kommenden sowie unterhalb der Bundesautobahn BAB 7 in Richtung Niederjossa führenden Erschließungs- bzw. Wirtschaftsweges begrenzt. Im Norden schließen sich an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit unbefestigten Wirtschaftswegen sowie nordöstlich Gehölzbestände an.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände im Bereich des Baugrundstückes deutlich nach Osten und Süden hin ab. Das Plangebiet weist demnach einen deutlichen Höhenunterschied auf, sodass zur Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Modellierung des Geländes erforderlich ist, wobei im Bereich der geplanten Bebauung eine plane Ebene auf rd. 245 m ü.NN entstehen soll.

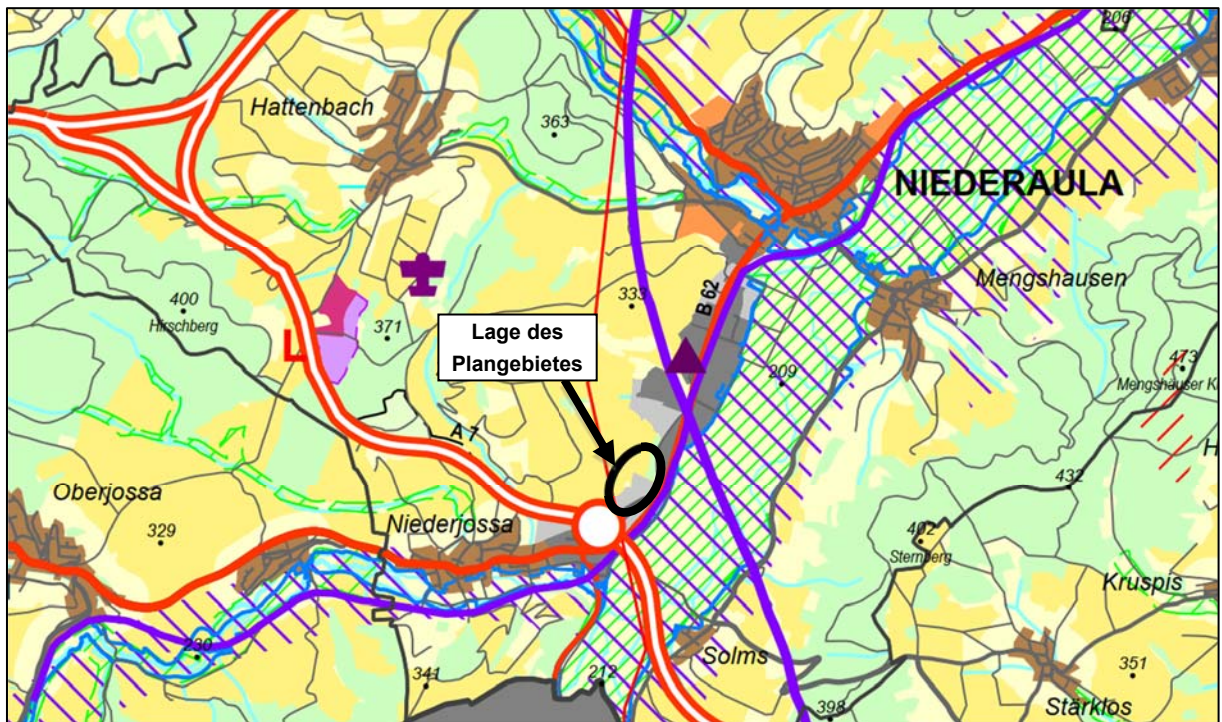
Nordöstlich schließen sich die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinterm Gleberück“ und des Bebauungsplanes Nr. 6 „Unter dem Gleberg“, die jeweils Industriegebiet festsetzen, sowie im Südosten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ festsetzt, an das Plangebiet an. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“, im Zuge dessen in einem weiteren Bauleitplanverfahren in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie für die Unterbringung von Tankstellen für Wasserstoff und sonstige alternative Kraftstoffe geschaffen werden sollen und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ vorgesehen ist.

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Niederjossa, Flur 6, die Flurstücke 4 teilweise, 5 teilweise, 6 teilweise und das Flurstück 23 teilweise, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 3). Schließlich werden Flächen in der Gemarkung Mengshausen, Flur 1 und 10, und der Gemarkung Niederaula, Flur 7 und 10, umfasst, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 4).

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** im Südwesten teilweise als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt, wohingegen der übrige Bereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wurde vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 HLPG zunächst ein **Zielabweichungsverfahren** durchgeführt und die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Nordhessen 2009 beantragt.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen hat in seiner Sitzung am 04.07.2022 die Zielabweichung unter den nachfolgenden raumordnerischen **Maßgaben** beschlossen, sodass auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung und Erschließung geschaffen werden können.

1. *Im Zuge des Flächentausches gemäß Ziel Kap. 3.1.2 Ziel 5 wird auf ein 5,2 ha großes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung südwestlich der Bundesautobahn BAB 7 im Ortsteil Niederjossa verzichtet. Die im RPN als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung festgelegte Fläche gilt regionalplanerisch nicht mehr als abgestimmt und wird zukünftig als Gebiet für Landwirtschaft festgelegt.*

Die Rücknahme erfolgt auf der raumordnerischen Ebene der Regionalplanung. Durch die Zurücknahme der Teilflächen des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung“ im Bereich der Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes in Niederjossa im Umfang von 5,7 ha zugunsten von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Sinne eines Flächentausches, kann die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Planung zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Darüber hinaus stehen der Marktgemeinde Niederaula im Gemeindegebiet keine weiteren Flächen als Tauschflächen zur Verfügung.

2. *Im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung ist durch den verbindlichen Ausschluss des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zu gewährleisten, dass keine dort aus regionalplanerischer oder städtebaulicher Sicht unerwünschten Verkaufsstätten entstehen können.*

Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig sind.

3. *In der nachfolgenden Bebauungsplanung ist durch die Gemeinde Niederaula verbindlich festzusetzen, dass – sobald neu zu errichtende Dachflächen eines Betriebes eine zweifelsfrei raumbedeutsame Größenordnung erreichen und 10.000 m² oder mehr betragen – mindestens die Hälfte dieser neu entstehenden Flächen zusätzlich für die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) genutzt werden. Ausnahmen von dieser Regelung dürfen nur für den Fall zugelassen werden, dass ihre Umsetzung wirtschaftlich unzumutbar wäre.*

Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass im Sondergebiet die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zudem kann die Solarmindestfläche auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht. Demnach kann auch dieser raumordnerischen Maßgabe aus der Zielabweichungsentscheidung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Schließlich ist für die vorliegende Planung beachtlich, dass nach den ersten Planungskonzeptionen zunächst noch der Einbezug weiterer landwirtschaftlicher Flächen im nordwestlichen Anschluss an das jetzige Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung vorgesehen war. Diese räumliche Abgrenzung stellte die Grundlage für den ersten Abweichungsantrag mit Stand vom 29.06.2021 dar. Da jedoch nicht alle dieser für die geplante städtebauliche Entwicklung und Erschließung zunächst vorgesehenen Flurstücke eigentumsrechtlich verfügbar gemacht werden konnten, wurde die Planungskonzeption daraufhin angepasst und es wurden weitere Flächen im Norden des jetzigen Plangebietes einbezogen.

Der erste Zielabweichungsantrag wurde daher angepasst und fortgeschrieben und es wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel im Rahmen des laufenden Abweichungsverfahrens ein erneutes behördeninternes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Fortschreibung des Antrages wurden zudem weitergehende Ausführungen unter anderem zum geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung, die Ergebnisse einer erstellten Verkehrsuntersuchung und insbesondere auch eine natur- und artenschutzfachliche Bestands- und Konfliktanalyse zu den betroffenen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes aufgenommen.

Auf dieser Grundlage erging die landesplanerische Entscheidung und der Bescheid vom 05.07.2022 zur Zulassung der beantragten Zielabweichung.

Daraufhin erfolgten vorgreiflich des Bauleitplanverfahrens im Hinblick auf das Vorkommen von Bodendenkmälern im Bereich des Plangebietes sowie in der direkten räumlichen Umgebung jedoch bereits vorbereitende archäologische Untersuchungen und entsprechende Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen bezüglich der Berücksichtigung der konkreten Anforderungen zur Wahrung der Belange der Bodendenkmalpflege. Im Ergebnis wurde nunmehr von dem Einbezug der im Rahmen des oben genannten zweiten Abweichungsantrages vorgesehenen Flächen im Norden des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung abgesehen. Somit bleibt die in diesem Bereich bekannte Burg Glauberg als Bodendenkmal unberührt und es kann im Zuge der Planung zudem ein hinreichender Schutzabstand gewahrt werden. Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes umfasst demnach nur noch eine Fläche von rd. 19,8 ha und nicht mehr die über die Abweichungszulassung landesplanerisch zugestandene Fläche von rd. 23,5 ha, sodass die Planungskonzeption nochmals geändert und das Lageplankonzept angepasst wurde. Auf der Grundlage dieser verkleinerten und abgestimmten sowie als solche festgelegten Flächengröße des geplanten Baugrundstückes erfolgt nunmehr die Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

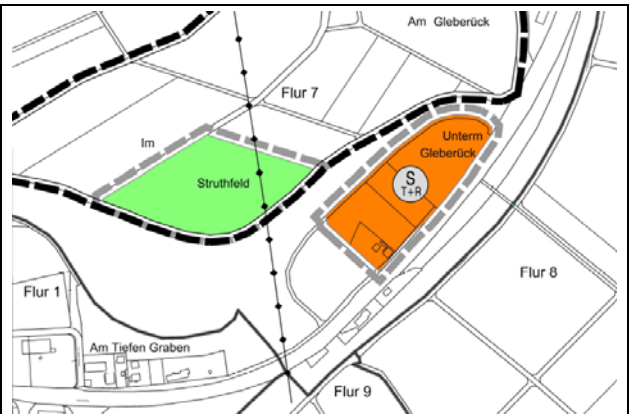
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula stellt für den südöstlichen Bereich des eigentlichen Plangebietes bereits „Gewerbliche Bauflächen“ und im Übrigen „Landwirtschaftliche Flächen“ sowie „Maßnahmen Naturschutz: Erhalt“ dar und wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Ziel der künftigen Darstellung von entsprechenden „Sonderbauflächen“ teilräumlich entsprechend geändert. Hierbei ist beachtlich, dass im Zuge der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula im Bereich „Unterm Gleberück“ und „Struthfeld“ von 2020, mit der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofes im Bereich der Autobahnanschlussstelle geschaffen wurden, auf rd. 2,4 ha der vorgenannten „Gewerblichen Bauflächen“ zugunsten der Darstellung von „Landwirtschaftlichen Flächen“ verzichtet wurde. Diese Flächen sind im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr erneut Gegenstand einer entsprechenden Umwidmung.

Flächennutzungsplan 2015



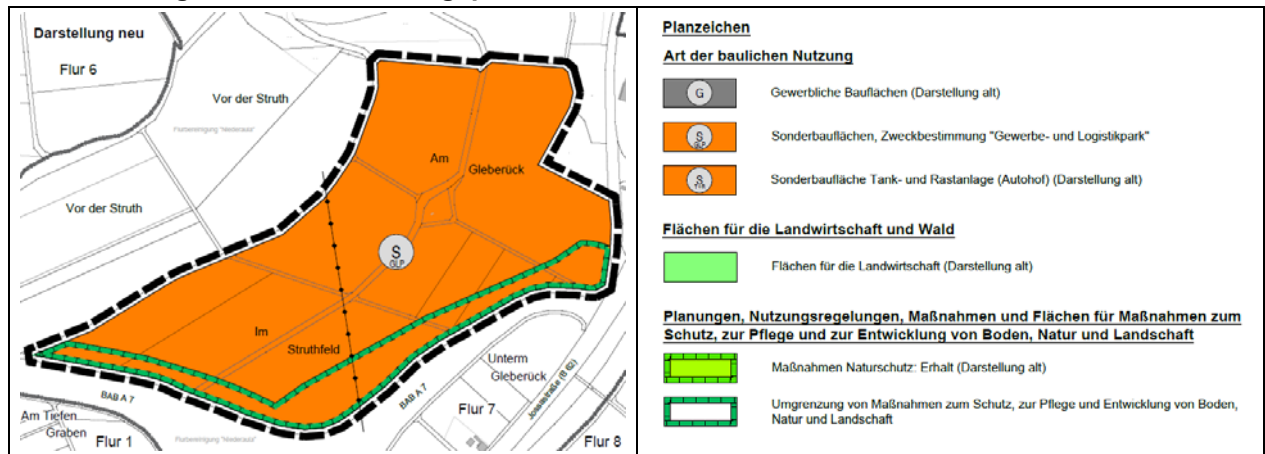
3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges südwestlich und südöstlich des eigentlichen Baugrundstückes werden im Flächennutzungsplan „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ und im Bereich der Plankarte 2 „überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße“, „Landwirtschaftliche Flächen“, „Bahnen“, „Grünfläche“ und „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Radweg“ dargestellt, sodass der Bebauungsplan hier aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dies gilt auch im Bereich der Plankarte 3 und 4, da hier auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits „Landwirtschaftliche Flächen“ bzw. „Wasserflächen“ und umgrenzte „Maßnahmen für Naturschutz“ dargestellt werden.

11. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit der **11. Änderung des Flächennutzungsplanes** werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des geplanten Gewerbe- und Logistikparks im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen. Das Planziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ zu Lasten der bisherigen Darstellungen. Hinzu kommt die überlagernde Darstellung von „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes. Der Verlauf der bestehenden 110-kV-Bahnstromleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Nordöstlich schließen sich jedoch die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 „Hinterm Gleberück“ und des Bebauungsplanes Nr. 6 „Unter dem Gleberg“, die jeweils Industriegebiet festsetzen, sowie im Südosten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“, der ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ festsetzt, an das Plangebiet an. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“, im Zuge dessen in einem weiteren Bauleitplanverfahren in diesem Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie für die Unterbringung von Tankstellen für Wasserstoff und sonstige alternative Kraftstoffe geschaffen werden sollen und die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ vorgesehen ist.

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.

Die Marktgemeinde Niederaula beabsichtigt gemeinsam mit der DEUTSCHE LOGISTIK HOLDING GMBH & Co. KG (DLH) im Ortsteil Niederjossa nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula (Bundesautobahn BAB 7) im südwestlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) die Ausweisung von Bauflächen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines großflächigen Gewerbe- und Logistikparks. Das geplante Bauvorhaben umfasst die Errichtung von flexibel nutzbaren und hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes einheitlich und attraktiv gestalteten Gewerbeeinheiten zuzüglich entsprechender Büro- und Sozialflächen sowie umgebender Bewegungs- und Freiflächen auf dem Baugrundstück. Ausschlaggebend für die konkrete Standortwahl des geplanten Vorhabens war insbesondere die verkehrsgünstige autobahnnah Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage, die den Anforderungen an die Abwicklung des Verkehrsaufkommens sowie der mit einer gewerblichen Nutzung als Logistikstandort einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen Rechnung trägt. Neben der raumordnerischen Festlegung des Standortes als gewerblicher Schwerpunktort und „Regionales Logistikzentrum“ im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Nordhessen 2009 ist als weiterer Standortvorteil, der entscheidend für die Umsetzbarkeit der konkreten Planungsabsicht ist, die Möglichkeit zur Nutzung einer hinreichend großen, zusammenhängenden Entwicklungsfläche zu sehen, die an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht gegeben ist. In Verbindung mit der strategisch günstigen zentralen Lage der Marktgemeinde Niederaula in Deutschland bietet sich der Standort Niederjossa nicht nur aus unternehmerischer Sicht im Hinblick auf klassische Standortfaktoren, sondern auch aus regionalplanerischer Sicht im besonderen Maße für verkehrsintensive Betriebe wie Speditionen, Logistikunternehmen oder Verteilzentren an.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im direkten Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße), wodurch Synergieeffekte mit weiteren Logistikbetrieben sowie auch Vorteile durch die bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im näheren Umfeld zu erwarten sind. Da im Umfeld zudem keine schutzbedürftigen Nutzungen bestehen, die sich einschränkend auf die gewerblichen Tätigkeiten auswirken, und diese aufgrund der Lage des Standorts innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Umfeldes auch zukünftig nicht zu erwarten sind, bietet sich der Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Ansiedlung eines Gewerbe- und Logistikparks an. Unmittelbar südlich des Plangebietes ist zudem ein Autohof mit Tankstelle und Parkplatzanlage für Personen- und Lastkraftwagen sowie der zugehörigen Service- und Versorgungseinrichtungen geplant, sodass auch diesbezüglich Synergien zu erwarten sind.

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. Die Marktgemeinde Niederaula verfügt darüber hinaus im Siedlungsbestand über keine nennenswerten Reserven minder- bzw. ungenutzter Gewerbeflächen oder Gewerbebrachen in der erforderlichen Größenordnung.

Insgesamt stehen der Marktgemeinde Niederaula innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sowie auch in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen keine geeigneten Flächen für eine Ausweisung von Sondergebietsflächen für Logistik zur Verfügung, während zugleich alle Möglichkeiten einer Flächenmobilisierung und städtebaulichen Nachverdichtung insoweit ausgeschöpft sind.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass der Bereich des Plangebietes gegenwärtig überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt wird, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Zum aktuellen Zeitpunkt werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Plangebietes sowohl durch Landwirte im Haupterwerb als auch durch Landwirte im Nebenerwerb bewirtschaftet. Etwas mehr als 6 ha der Flächen befinden sich im Eigentum einer Landwirtin, bzw. deren Mutter, die ihre Flächen noch eigenständig im Nebenerwerb bewirtschaftet. Dieser aktiven Landwirtin konnten Ersatzflächen durch die Marktgemeinde Niederaula angeboten werden. Schließlich sind die von der Planung betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend verpachtet. Die aktuellen Pachtverträge bieten den bewirtschaftenden Landwirten in der Regel jedoch keinen langfristigen Planungshorizont, da die Laufzeiten der Pachtverträge allgemein etwa ein Jahr betragen. Lediglich einzelne Pachtverträge für einen kleineren Flächenanteil weisen eine Laufzeit bis maximal 2034 auf. Da der betroffene Landwirt jedoch insgesamt rd. 300 ha Flächen im Nebenerwerb bewirtschaftet, kann eine Existenzbedrohung hier ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Planung wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Zumal aus den Vorgesprächen mit den betroffenen Landwirten hervorging, dass ungeachtet der vorgesehenen Planung teilweise bereits Reduzierungen der Betriebsgröße aus Gründen des Alters bzw. aus familiären Gründen in Planung sind. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zudem unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Ferner kann angemerkt werden, dass der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich insbesondere durch die Zuordnung einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme mit dem Ziel einer Gewässerrenaturierung entlang der Fulda erfolgt. Eine über das Plangebiet hinausgehende Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen soll somit grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dies wird ausschließlich für den artenschutzrechtlichen Ausgleich mit dem Ziel der Schaffung entsprechender Ersatzhabitate für Offenlandbrüter erforderlich. Schließlich kann auf der raumordnerischen Ebene der Regionalplanung durch die Zurücknahme der Teilflächen des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung“ im Bereich der Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes in Niederjossa im Umfang von 5,7 ha zugunsten von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Sinne eines Flächentausches die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden 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 Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freilächengestaltung sowie insbesondere auch durch die Ausweisung von größeren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Fachbeitrag Bodenschutz erstellt, der auch eine Berechnung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Boden nach hessischer Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung der entsprechenden Arbeitshilfe umfasst.

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	22.07.2022 Bekanntmachung: 17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.05.2024 – 19.06.2024 Bekanntmachung: 17.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 17.05.2024 Frist: 19.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

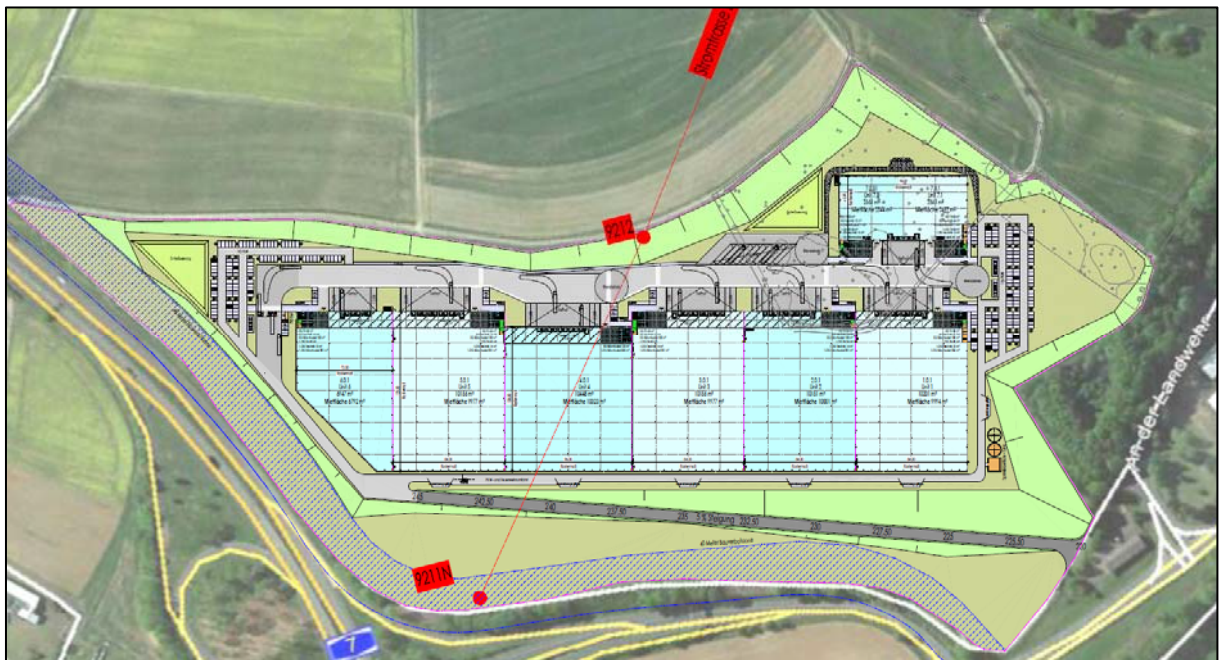
Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Städtebauliche Konzeption und Beschreibung der Planung

Die Vorplanung der DEUTSCHE LOGISTIK HOLDING GMBH & CO. KG (DLH) sieht den Neubau eines Logistikzentrums mit zugehörigen Büro- und Sozialflächen („Light Industrial“) sowie Stellplätzen für Personen- und Lastkraftwagen vor. Hinzu kommen die Zu- und Abfahrtsflächen sowie die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung. Die geplante Bebauung besteht aus zwei Hallenkomplexen.

Die zunächst vorgesehene Planung umfasste eine Gesamtfläche von rd. 91.300 m² Brutto-Grundfläche, wohingegen nach der erfolgten Umplanung entsprechend der aktuellen Vorplanung für die Logistikimmobilie nunmehr eine Brutto-Grundfläche von insgesamt rd. 63.500 m² vorgesehen ist. Für die Beschäftigung im Lager und in der Verwaltung können voraussichtlich etwa 300 Mitarbeitende prognostiziert werden. Der Betrieb soll an Werktagen und auch am Wochenende durchgängig über die gesamte Tages- und Nachtzeit (24/7) erfolgen und umfasst den Wareneingang von Lkw- und Container-Ware, das Warenlager, die Kommissionierung, den Versand über Wechselbrücken, Kurier-Express-Paketdienst-Fahrzeuge, Lkw und Container sowie prozessbegleitende Tätigkeiten, wie z.B. die Lagerverwaltung und den EDV-Service. Hinzu kommen sanitäre Anlagen und Einrichtungen sowie Lkw- Aufstell- und Warteflächen, die in hinreichendem Umfang innerhalb des Plangebietes errichtet und vorgehalten werden. Entsprechend der Vorgaben des Teilregionalplanes Nordhessen von 2017 ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf mindestens 50 % der Dachflächen der Logistikhallen vorgesehen.

Lageplankonzept mit Vorplanung und Freiflächen



Quelle: DLH / Voss Architektur, Stand: 31.01.2024

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

In Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes und Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung der Planung im Nahbereich der Bundesautobahn BAB 7 sowie der zu- und abführenden Rampen abgestimmt. Als Ergebnis dieser Vorabstimmungen wurde unter anderem die Planung dahingehend angepasst, dass die Flächen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn BAB 7 nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Gleichwohl sind diese Flächen Bestandteil des Baugrundstückes, jedoch werden hier ausschließlich grünordnerisch gestaltete Freiflächen angelegt, da diese Bereiche aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnittes künftig für eine landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls nicht mehr infrage kommen.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Modellierung des Geländes erforderlich, wobei im Bereich der geplanten Bebauung eine plane Ebene auf rd. 245 m ü.NN entstehen soll. Insbesondere angesichts der bewegten Topografie des Geländes sowie den Einschränkungen der baulichen Nutzung aufgrund des Verlaufs der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Bundesautobahn BAB 7 kann jedoch nicht der gesamte Bereich als Baufläche erschlossen und baulich genutzt werden, vielmehr verbleiben insbesondere in den Randbereichen größere Freiflächen, die unversiegelt bleiben und naturnah sowie grünordnerisch gestaltet werden. Hier sind insbesondere Eingrünungsmaßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorgesehen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße An der Landwehr, über die ein direkter Anschluss an die angrenzende Bundesstraße B 62 sowie weiterführend an die Bundesautobahn BAB 7 besteht. Die Möglichkeit einer gesicherten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungs- sowie Verkehrsanlagen wurde bereits im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft und dargelegt. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Schaffung des Baurechts für den Ausbau der Grundstückszufahrt und die Gestaltung der gemeindlichen Verkehrsflächen umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch den angrenzenden Abschnitt der Straße An der Landwehr. Die innere Erschließung erfolgt über Zu- und Abfahrtsflächen sowie Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück.

Im Zuge der Planung werden ausreichend Vorhaltemöglichkeiten für Lkw und Pkw auf dem Baugrundstück vorgesehen, sodass ein ungeordnetes Abstellen von entsprechenden Fahrzeugen außerhalb und mithin im öffentlichen Straßenraum verhindert werden kann und auch in den Schichtwechselzeiten ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Der Bereich des Plangebietes soll im qualifizierten Trennsystem entwässert werden, sodass die unbelasteten Dach- und Hofflächen in den Vorfluter entwässern, während die restlichen Wassermengen sowie das Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angebunden werden. Nach dem Ergebnis einer Vorplanung der Entwässerung zur gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist die Querung der Bundesstraße B 62 und der Bahnanlagen mit einem Regenwasserkanal (DN 300) sowie weiterführend die offene Ableitung im Bereich eines bestehenden Wegseitengrabens nach Osten in Richtung der Fulda als Vorfluter vorgesehen. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt über mehrere offene Erdbecken auf dem Baugrundstück. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um eine Behandlung der anfallenden Schmutzwässer zu gewährleisten. Die Wasserversorgung ist im Nahbereich verlegt und verfügt über ausreichende Kapazitäten.

Visualisierung und Ansichten



Quelle: DLH (01/2022)

Die maximalen Gebäudehöhen der beiden geplanten Hallenkomplexe werden insbesondere auch vor dem Hintergrund der das Plangebiet querenden planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung 562 „Fulda–Körle“ gestaffelt. Da die bestehende Freileitung entgegen den ersten Planungsabsichten nicht mehr verlegt, sondern die Leiterseile nach einer Erhöhung der beiden Masten nur angehoben werden soll, sind innerhalb des Schutzstreifens sowie nach Westen hin in Richtung des Verlaufs der Bundesautobahn BAB 7 geringere Gebäudehöhen vorgesehen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des eigentlichen Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Niederjossa unmittelbar nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula (Bundesautobahn BAB 7) im südwestlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße), von wo aus eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte zumindest grundsätzlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße An der Landwehr, über die ein direkter Anschluss an die angrenzende Bundesstraße B 62 sowie weiterführend an die Bundesautobahn BAB 7 besteht.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung und Schaffung des Baurechts für den Ausbau der Grundstückszufahrt und die Gestaltung der gemeindlichen Verkehrsflächen umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch den angrenzenden Abschnitt der Straße An der Landwehr. Die innere Erschließung erfolgt über Zu- und Abfahrtsflächen sowie Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück. Im Zuge der Planung werden ausreichend Vorhaltemöglichkeiten für Lkw und Pkw auf dem Baugrundstück vorgesehen, sodass ein ungeordnetes Abstellen von entsprechenden Fahrzeugen außerhalb und mithin im öffentlichen Straßenraum verhindert werden kann und auch in den Schichtwechselzeiten ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Die Möglichkeit einer gesicherten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungs- sowie Verkehrsanlagen wurde bereits im Rahmen einer von der HEINZ + FEIER GMBH erstellten **Verkehrsuntersuchung** geprüft und dargelegt.

In der Verkehrsuntersuchung wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das geplante Logistikzentrum abgeschätzt und die Verkehrsbelastungen in den verkehrlich maßgebenden Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag am Knotenpunkt B 62 / Jossastraße prognostiziert. Grundlage der Berechnungen bilden Verkehrszählungen aus dem Jahr 2019. Dabei werden im unmittelbaren Umfeld geplante und in Umsetzung befindliche Entwicklungen in der Untersuchung berücksichtigt. Den wesentlichen Bestandteil der Verkehrsuntersuchung stellt die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des genannten Knotenpunktes nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) dar. Die Berechnungen werden auf Basis der für die Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag prognostizierten Verkehrsbelastungen durchgeführt.

In weiten Teilen beruht der Aufbau der durchgeführten Verkehrsuntersuchung auf einer ersten Verkehrsuntersuchung des geplanten Vorhabens von 2022. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Planung erfolgte jedoch eine Neubetrachtung der zu erwartenden Verkehrslage. Im Vergleich zur ersten Verkehrsuntersuchung von 2022 liegt demnach eine geänderte Planung mit geringeren Brutto-Grundflächen vor, sodass in der Prognose von anderen Verkehrsmengen auszugehen war. Zum anderen wurde nach Abstimmung mit der Autobahn GmbH des Bundes und Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, am 27.03.2023 festgestellt, dass Maßnahmen im Bereich des Knotenpunktes B 62 / Rampe A 7 in unmittelbarer Nähe des Plangebiets nicht in direkte Verbindung mit dem geplanten Vorhaben gebracht werden können.

In der Verkehrsuntersuchung wird das zu erwartende Verkehrsaufkommen der Logistikknutzungen anhand der vorliegenden Informationen und Daten abgeschätzt. Dieses beläuft sich im Quell- und Zielverkehr auf insgesamt etwa 1.850 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag. In den Spitzenstunden entfallen davon etwa 130 Kfz-Fahrten/h auf den Vormittag und etwa 80 Kfz-Fahrten/h auf den Nachmittag. Aufbauend auf diesen zusätzlich zu erwartenden Kfz-Belastungen werden die Verkehrsbelastungen am zu untersuchenden Knotenpunkt B 62 / Jossastraße in den Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag prognostiziert. Als Datengrundlage der Bestandsbelastung dient die vorgestellte Verkehrserhebung. Auch der geplante Autohof an der Anschlussstelle der A 7, eine Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der B 62 sowie eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % im Zuge der B 62 werden in die Prognosebetrachtungen einbezogen.

Auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde der Knotenpunkt nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf seine Leistungsfähigkeit untersucht. Der vorfahrtsregelter Knotenpunkt B 62 / Jossastraße kann die in den betrachteten Spitzenstunden prognostizierten Belastungen demnach auch zukünftig leistungsfähig abwickeln. Der Knotenpunkt erreicht Qualitätsstufe C, sodass der geplanten Ausweisung des Logistikzentrums aus verkehrlicher Sicht nichts entgegensteht.

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, 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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes gelangt ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Ausweisung. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die in diesem Bereich geplante Errichtung eines Logistikzentrums mit zugehörigen Büro- und Sozialflächen („Light Industrial“) sowie Stellplätzen für Personen- und Lastkraftwagen ist allgemein nicht auf Sondergebiete beschränkt, sondern grundsätzlich auch zum Beispiel in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund der ergangenen Zielabweichungsentscheidung, die Art und der Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf das geplante Vorhaben beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche gewerbliche Nutzungen, ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein. Da die Vorhabensplanung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich der zulässigen Nutzungen 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 **Gewerbe- und Logistikpark** fest und bestimmt, dass das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Betrieben und Anlagen dient, deren Hauptzweck die Beschaffung, die Zwischenproduktion, die Lagerung, der Umschlag, die Kommissionierung, die Distribution und der Transport von Waren und Gütern aller Art ist.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind allgemein zulässig:

1. Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Waren und Güter aller Art,
2. betriebliche Sozialeinrichtungen und dem Nutzungszweck entsprechende Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräume,
3. Verkehrs- und Stellflächen,
4. Park- und Stellplätze,
5. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sowie sonstige Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:

1. der Versorgung des Sondergebietes dienende gastronomische Einrichtungen,
2. sonstige Gewerbebetriebe und Dienstleistungen, die im unmittelbaren räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Nutzungszweck des Sondergebietes stehen.

Schließlich wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelsbetriebe sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes ausschließlich als Standort für den vorgesehenen Gewerbe- und Logistikpark dient. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird darüber hinaus der raumordnerischen Maßgabe aus der ergangenen Zielabweichungsentscheidung Rechnung getragen und zugleich das städtebauliche Ziel verfolgt, dass auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet kein neuer Einzelhandelsstandort im Plangebiet begründet wird. Der Ausschluss von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, 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, im südwestlichen Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzungen 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Sondergebiet 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 setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Sondergebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Sondergebiet demnach grundsätzlich nicht möglich.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung.

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine einheitliche Baumassenzahl von **BMZ = 8,0** fest, sodass hier die geplanten Gebäudekomplexe untergebracht werden können. Die Festsetzung bleibt dabei noch unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Sonstige Sondergebiete gelten, ermöglicht aber die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Die maximalen Gebäudehöhen der beiden geplanten Hallenkomplexe werden insbesondere auch vor dem Hintergrund der das Plangebiet querenden planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung 562 „Fulda–Körle“ gestaffelt. Da die bestehende Freileitung entgegen den ersten Planungsabsichten nicht mehr verlegt, sondern die Leiterseile nach einer Erhöhung der beiden Masten nur angehoben werden soll, sind innerhalb des Schutzstreifens sowie nach Westen hin in Richtung des Verlaufs der Bundesautobahn BAB 7 geringere Gebäudehöhen vorgesehen. In den Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen aufgenommen, um die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festzulegen und hinreichend begrenzen zu können.

Gleichwohl werden hierbei Festlegungen getroffen, die bewusst auch die Errichtung höherer und zum Teil hoher Gebäude und baulicher Anlagen ermöglichen. Den hieraus entstehenden Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden in der Abwägung der Belange insbesondere die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie die Vorgaben zur Wahl von Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung zur Minderung nachteiliger Auswirkungen gegenübergestellt.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** wird für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 entsprechend der geplanten Baukonzeption auf ein Maß von 260,0 m über Normalhöhennull (m ü.NHN) und für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 auf ein Maß von 275,0 m ü.NHN begrenzt. Oberer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Sondergebiet.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche beträgt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Zu- und Umfahrten, Zuwegungen und Unterhaltungswege sowie Stützmauern und -wände zulässig sind.

4.4 Flächen für Stellplätze

Im Sondergebiet werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung **Stellplätze mit Zu- und Umfahrten** festgesetzt, sodass die hier für den ruhenden Verkehr erforderlichen, größeren und zusammenhängenden Flächen bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in ihrer Lage bestimmt werden. Mit der zeichnerischen Festsetzung wird die gesetzliche Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie die diesbezügliche textliche Festsetzung des Bebauungsplanes, nach der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Zu- und Umfahrten, Zuwegungen und Unterhaltungswege sowie Stützmauern und -wände zulässig sind, für die bereits verorteten größeren und zusammenhängenden Flächen im Bereich des Baugrundstückes ergänzt. Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrten sind auch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.

4.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB fest, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, im nördlichen Bereich des Sondergebietes bauliche Anlagen unzulässig sind. Mit der Festsetzung wird den Belangen der Bodendenkmalpflege Rechnung getragen und aufgrund der in diesem Bereich festgestellten archäologischen Befunde hier eine Bebauung in Verbindung mit möglichen Bodeneingriffen ausgeschlossen.

4.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechts für den Ausbau der Grundstückszufahrt und die Gestaltung der gemeindlichen Verkehrsflächen im Bereich der Gemeindestraße An der Landwehr werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Der Bereich der geplanten Grundstückszufahrt ausgehend von der Straße An der Landwehr wird symbolhaft als **Ein- und Ausfahrt** festgesetzt.

Da als Ergebnis einer Vorplanung der Entwässerung zur gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers die Querung der Bundesstraße B 62 und der Bahnanlagen mit einem Regenwasserkanal sowie weiterführend die offene Ableitung im Bereich eines bestehenden Wegseitengrabens nach Osten in Richtung der Fulda als Vorfluter vorgesehen ist, wurden schließlich sowohl der entsprechende Straßenabschnitt der Bundesstraße als auch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und das Bahngrundstück abschnittsweise sowie die entsprechenden gemeindlichen Wegeparzellen ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. So werden für den Abschnitt der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) ebenfalls Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die unmittelbar an das eigentliche Baugrundstück angrenzenden bestehenden und geplanten Wirtschaftswege im Bereich der Plankarte 1 sowie für die gemeindliche Wegeparzelle im Bereich der Plankarte 2, die mit dem bestehenden Wegseitengraben der Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers dient, werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Wirtschaftsweg** und **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt.

Die bestehenden planfestgestellten **Bahnanlagen** im Bereich der Bahnstrecke entlang der Bundesstraße B 62 sowie im Bereich der als Brückenbauwerk geführten und den Wirtschaftsweg im Bereich der Plankarte 2 überquerenden Bahnstrecke werden als solche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und hierfür demnach keine Festsetzungen getroffen.

4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie Hauptabwasserleitungen

Der Bebauungsplan setzt als Ergebnis einer Vorplanung der Entwässerung zur gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Sondergebietes symbolhaft Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die vorgesehenen Standorte bauplanungsrechtlich gesichert werden. Der **Verlauf der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle** wird außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

4.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt entlang der festgesetzten Wirtschaftswege öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Entwässerungsmulde** fest, die als naturnahe Grünflächen anzulegen sind und der Anlage von Abschlagsgräben zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außengebiet sowie der Sicherung bestehender Wegseitengräben dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig. Diese Flächen schließen sich im Bereich der Plankarte 1 an die bestehenden Wegeparzellen zulasten des eigentlichen Baugrundstückes an, zumal hier die erstmalige Herstellung entsprechender Mulden vorgesehen ist.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

Da als Ergebnis einer Vorplanung der Entwässerung zur gedrosselten Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers die Querung der Bundesstraße B 62 und der Bahnanlagen mit einem Regenwasserkanal sowie weiterführend die offene Ableitung im Bereich eines bestehenden Wegseitengrabens nach Osten in Richtung der Fulda als Vorfluter vorgesehen ist, wurden sowohl der entsprechende Straßenabschnitt der Bundesstraße als auch die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und das Bahngrundstück abschnittsweise sowie die entsprechenden gemeindlichen Wegeparzellen ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. So werden für den Abschnitt des Flurstückes 27 (Gemarkung Niederjossa, Flur 7) unmittelbar östlich der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB bestandsorientiert Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild entlang der südlichen Plangebietsgrenzen großräumig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. So ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Feldgehölz** durch Initialpflanzungen innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ein geschlossener Feldgehölzstreifen zu entwickeln und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten sowie aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Die Bereiche außerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zunächst durch eine ein- bis zweischürige Mahd als Extensivgrünland zu entwickeln und anschließend in die Sukzession mit einzubeziehen; Pflegerücksnitte sind bei Bedarf abschnittsweise zulässig. Da innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung hingegen keine hochwachsenden Gehölze zulässig sind, erfolgt hier die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland**, die durch eine zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln sind. Innerhalb der im Bereich der Plankarte 1 festgesetzten Flächen ist hierbei ein jährlich rotierender Teil von bis zu 10 % der gesamten dortigen Maßnahmenfläche mit einer Breite von mindestens 6 m von der Mahd oder Beweidung auszuschließen und über den Winter als Altgrasstreifen zu belassen. Für die Neuanlage des Grünlands ist jeweils regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder eine Mahdgutübertragung mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ das Schnittgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig. Die Pflege der Flächen findet zweimal im Jahr mit einem ersten Mäh- oder Beweidungsdurchgang ab Mitte Juni und einem zweiten Mäh- oder Beweidungsdurchgang ab Ende August statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes war im Bereich der Plankarte 2 und des hier bereits vorhandenen Wegseitengrabens innerhalb der gemeindlichen Wegeparzelle die bestandsorientierte Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ vorgesehen. Der hier bereits bestehende Wegseitengraben soll ausschließlich zur Ableitung der Drosselwassermenge genutzt werden, während die eigentliche Rückhaltung bereits auf dem Baugrundstück erfolgt, sodass hier grundsätzlich keine maßgeblichen baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Gleichwohl können abschnittsweise Arbeiten zur Grabenprofilierung oder kleinere Erdarbeiten für die Errichtung der Ausleitungsstrecke nötig werden, ohne dass hierdurch wesentlich in die bestehende Struktur eingegriffen wird. Da zum Entwurf des Bebauungsplanes in diesem Bereich ergänzende faunistische Erfassungen unter anderem auch sogenannter Maculinea-Arten durchgeführt wurden und neben der Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf auch ein entsprechendes Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen in diesem Bereich festgestellt werden konnte, wurde die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der Plankarte 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend angepasst, dass nunmehr eine entsprechende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit weitergehenden Vorgaben und Maßnahmen festgesetzt wird. Auch vor diesem Hintergrund werden folglich mögliche bauliche und sonstige Eingriffe im Bereich des bestehenden Wegseitengrabens eingeschränkt und auf das punktuell unmittelbar erforderliche Minimum begrenzt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Staudensaum** dienen demnach der Sicherung des bestehenden Wegseitengrabens sowie dem Erhalt der begleitenden Saumstruktur unter besonderer Berücksichtigung des Vorkommens der Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) sowie ihrer Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*). Innerhalb dieser Flächen sind die Mahdzeitpunkte an die ökologischen Ansprüche der Falterart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) anzupassen. Der erste Schnitt hat demnach vor dem 10. Juni und der zweite Schnitt nach dem 01. September eines jeden Jahres zu erfolgen; fällt der zweite Aufwuchs schwach aus, kann auf den zweiten Schnitt verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Staudensaum“ das Schnittgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig. Die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen des Grabens ist im Zeitraum von Oktober bis Februar grundsätzlich zulässig; umfangreichere Räumungsarbeiten sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Bebauungsplan umfasst zudem in der Gemarkung Niederjossa, Flur 6, die Flurstücke 4 teilweise, 5 teilweise, 6 teilweise und das Flurstück 23 teilweise, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 3). Darüber hinaus werden Flächen in der Gemarkung Mengshausen, Flur 1 und 10, und der Gemarkung Niederaula, Flur 7 und 10, umfasst, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 4).

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Blühfläche** sind als Ersatzfläche für die Feldlerche schließlich jeweils mehrjährige Blühflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ die erste Einsaat einer geeigneten und regionaltypischen Saatgutmischung (z.B. Feldlerchenmix) im Herbst zu erfolgen hat. Im ersten und im zweiten Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im dritten Jahr wird im Herbst eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Im vierten und im fünften Jahr erfolgt keine Bearbeitung der Flächen. Im sechsten Jahr wird im Herbst erneut eine Bearbeitung mit Egge/Grubber durchgeführt, um das Pflanzenmaterial unterzuarbeiten. Anschließend erfolgt eine erneute Einsaat im Herbst. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Ufergehölzsaum** sind vorhandene standortgerechte Laubgehölze zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Zudem wird innerhalb der in der Planzeichnung für den Gewässerverlauf der Fulda festgesetzten Wasserflächen zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen abschnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinblöcke als Lenkungsbuhnen vor Ort wieder einzubauen sind. Zudem können Baumweiden als Strömungsenker angepflanzt werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

4.11 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 gehört unter anderem die Festsetzung zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Pkw-Stellplätzen** sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur sowie im Nahbereich zu überörtlichen Hauptverkehrswegen wird zudem festgesetzt, dass im Sondergebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Die Festsetzung gilt auch bei einer nächtlichen Beleuchtungspflicht insbesondere aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder die Pflicht zur Verkehrssicherung keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur **Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Sondergebiet sind 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 16-18 cm und je Baumsymbol mit der Bezeichnung „G“ mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 20 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.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein Laubbaum der entsprechenden und im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 20 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölz“ ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Initialpflanzung von einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern der entsprechenden und im Bebauungsplan enthaltenen Artenliste vorzunehmen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zehn Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,20 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil innerhalb des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** innerhalb des Sondergebietes.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass 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.

Zudem 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. Schließlich 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. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Blend- oder Störwirkungen der Flora und Fauna im Eichenmischwald östlich des Plangebietes durch Geräusch-, Licht-, Staub- und Schadstoffeinträge nach Möglichkeit auf Bauarbeiten in der Dämmerung und in der Nacht sowie auf nächtliche Beleuchtung zu verzichten und der Wald während der Bauphase in geeigneter Form z.B. mittels Bauzaun mit Plane abzuschirmen ist.

4.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Entsprechend der Zielvorgabe des Teilregionalplanes Energie Nordhessen von 2017, nach der die Installation einer Photovoltaikanlage auf mindestens 50 % der Dachflächen vorzusehen ist, wenn die Größe der Dachflächen neuer gewerblicher Gebäude eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Sondergebiet die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit **Photovoltaikmodulen** zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren oder Hybridmodule installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Zudem kann die **Solarmindestfläche** auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % aller Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der raumordnerischen Maßgabe aus der ergangenen Abweichungsentscheidung Rechnung getragen.

4.13 Festsetzung der Höhenlage

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Modellierung des Geländes erforderlich, wobei im Bereich der geplanten Bebauung eine plane Ebene auf rd. 245,50 m ü.NN entstehen soll. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Geländemodellierung setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB fest, dass die **Höhenlage der Geländeoberfläche im Sondergebiet** gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen ist; Abweichungen um bis zu 0,50 m sind zulässig. Insbesondere angesichts der bewegten Topografie des Geländes sowie den Einschränkungen der baulichen Nutzung aufgrund des Verlaufs der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Bundesautobahn BAB 7 kann jedoch nicht der gesamte Bereich als Baufläche erschlossen und baulich genutzt werden.

Vielmehr verbleiben insbesondere in den Randbereichen größere Freiflächen, die unversiegelt bleiben und naturnah sowie grünordnerisch gestaltet werden.

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.

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass Dächer mit einer **Neigung** von maximal 10° zulässig sind. Zur **Dacheindeckung** sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Zudem wird festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind.

5.2 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 nördlich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Fremdwerbung sowie isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Zudem dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Weiterhin sind Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen unzulässig. Mit den Vorgaben soll eine entsprechende städtebauliche Qualität des Plangebietes gesichert und es sollen insbesondere auch nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild verhindert werden.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene **Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ein **Mindestbodenabstand** von im Mittel 0,15 m ist einzuhalten. **Mauer- und Betonsockel** sind unzulässig. Die zulässige **Höhe** von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

5.4 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 Grünfläche 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.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 ist. 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.

6.2 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.

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden die gemäß Ziffer 1.8 festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie die gemäß Ziffer 1.9.4 festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Zur Kompensation dient demnach insbesondere eine vorlaufende Ersatzmaßnahme mit dem Ziel einer Gewässerrenaturierung entlang der Fulda. Darüber hinaus werden auch die weiteren festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des eigentlichen Plangebietes sowie auch die externen Flächen für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich in der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend berücksichtigt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse sowie eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Grünspecht, Mäusebussard, Rebhuhn, Rotmilan, Star, Stieglitz, Turmfalke und Wintergoldhähnchen, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Abendsegler, „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleinabendsegler, „Langohr“, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Säugetierart die Haselmaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Tagfalterart der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling hervorgegangen. Artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilien und Amphibien wurden hingegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann für Feldlerche, Mäusebussard, Rotmilan und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als **Anlage** beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und darüber hinaus die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche, Mäusebussard und Rotmilan innerhalb sowie in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können.

Zudem ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die betroffenen Bereiche sind zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Bäume und Gehölze, die Höhlungen aufweisen, sind vor Fällung durch eine qualifizierte Person auf Tierbesatz zu überprüfen. Bei besetzten Höhlen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September ist schließlich der gesamte bisher ackerbaulich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen für Vögel einstellen können. Zudem sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachliche qualifizierte Person auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

6.4 Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 teilweise und im Bereich der Plankarte 4 vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ vom 18.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Erfordernis einer Genehmigung von bestimmten Maßnahmen oder Handlungen durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen.

6.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Die bestehende und im Bebauungsplan entsprechend zum Erhalt festgesetzte Baumreihe östlich der Straße An der Landwehr stellt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

7. 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.

Darüber hinaus wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH ein Fachbeitrag wasserwirtschaftliche Belange zum Bebauungsplan erstellt. Im Zuge des Fachbeitrages werden die Rahmenbedingungen zur Entwässerung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht überprüft und die zu kompensierenden Wassermengen ermittelt sowie die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz sowie in den Vorfluter Fulda betrachtet.

Zudem werden die Auswirkungen einer Einleitung auf die relevanten Entlastungsanlagen sowie die hydraulischen und stofflichen Belastungen am Vorfluter betrachtet. Der Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 teilweise und im Bereich der Plankarte 4 vollständig innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Fulda (HQ 100).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 darüber hinaus teilweise innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes (HQ extrem) der Fulda, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

Für die gemeindliche Wegeparzelle im Bereich der Plankarte 2, die mit dem bestehenden Wegseitengraben der Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers dient, werden im Bebauungsplan bestandsorientiert Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ und „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“ festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt entlang des Wirtschaftsweges im Bereich des Grabenverlaufs zudem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, die der Sicherung des bestehenden Wegseitengrabens sowie dem Erhalt der begleitenden Saumstruktur dienen. Diese Flächen werden bestandsorientiert innerhalb der gemeindlichen Wegeparzelle festgesetzt, ohne dass hier grundsätzlich ein baulicher Eingriff erfolgt, sodass die Belange des Hochwasserschutzes sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen gewahrt bleiben.

Im Bereich der Plankarte 4 umfasst der Bebauungsplan Flächen in den Gemarkungen Mengshausen und Niederaula, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um zwei Abschnitte des Gewässerverlaufs der Fulda mit zugehörigem Uferbereich, die entsprechend renaturiert werden. Die Belange des Hochwasserschutzes sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen werden somit gewahrt und im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Unter Ansatz der einschlägigen Kennwerte ergibt sich eine Menge von ca. 21,3 m³/d oder ca. 4.686 m³/a, die zusätzlich bereitzustellen ist.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die Versorgung des Plangebietes mit Frischwasser kann baulich über das Ortsnetz erfolgen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und konkreten Bauplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes 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, mit Ausnahme der in der Gemarkung Niederjossa, Flur 6, im Bereich der Flurstücke 4 teilweise, 5 teilweise und 6 teilweise festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“, die dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich dient und in der Trinkwasserschutzzone III liegt, nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung 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 Pkw-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 Pkw-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 nicht zu erwarten, zumal die geplante Bebauung nicht unterkellert werden soll.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Im Bereich der Plankarte 2 verläuft östlich des Plangebietes und im Bereich der Plankarte 4 vollständig innerhalb des Plangebietes die Fulda als Gewässer 2. Ordnung mit der Gewässerkennziffer 42. Innerhalb des Plangebietes im Bereich der Plankarte 2 verläuft zudem ein namenloser Seitengraben mit der Gewässerkennzahl 425594 und der Gewässerordnung 3. Die Mündung des Grabens in die Fulda liegt im Bereich von Flusskilometer 139,50 und 140,00. Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus keine weiteren Oberflächengewässer.

Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Für die gemeindliche Wegeparzelle im Bereich der Plankarte 2, die mit dem bestehenden Wegseiten-graben der Ableitung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers dient, werden im Bebauungsplan bestandsorientiert Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ und „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“ festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt entlang der festgesetzten Wirtschaftswege zudem öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ fest, die als naturnahe Grünflächen anzulegen sind und der Anlage von Abschlagsgräben zur oberirdischen Führung und Ableitung von Oberflächenwasser insbesondere aus dem Außen-gebiet sowie der Sicherung bestehender Wegseitengräben dienen. Im Bereich der Plankarte 2 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Staudensaum“ festgesetzt, die hier ebenfalls der Sicherung des bestehenden Wegseitengrabens sowie insbesondere auch dem Erhalt der begleitenden Saumstruktur dienen. Diese Flächen schließen sich im Bereich der Plankarte 1 an die bestehenden Wegeparzellen zulasten des eigentlichen Baugrundstückes an, zumal hier die erstmalige Herstellung entsprechender Mulden vorge-sehen ist, während diese Flächen im Bereich der Plankarte 2 bestandsorientiert innerhalb der gemeind-lichen Wegeparzelle festgesetzt werden, ohne dass hierdurch die bestehende Wegebreite verringert wird oder grundsätzlich ein baulicher Eingriff erfolgt, sodass die Belange des Hochwasserschutzes so-wie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen gewahrt bleiben.

Für den Gewässerverlauf der Fulda im Bereich der Plankarte 4 werden im Bebauungsplan bestandsori-entiert Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzt. Zudem wird innerhalb der festge-setzten Wasserflächen zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen ab-schnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinblöcke als Lenkungsbuhnen vor Ort wieder einzubauen sind. Zudem können Baumweiden als Strömunglenker angepflanzt werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darstellung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaft. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass an-fallendes 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 Niederschlags-wasser 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.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

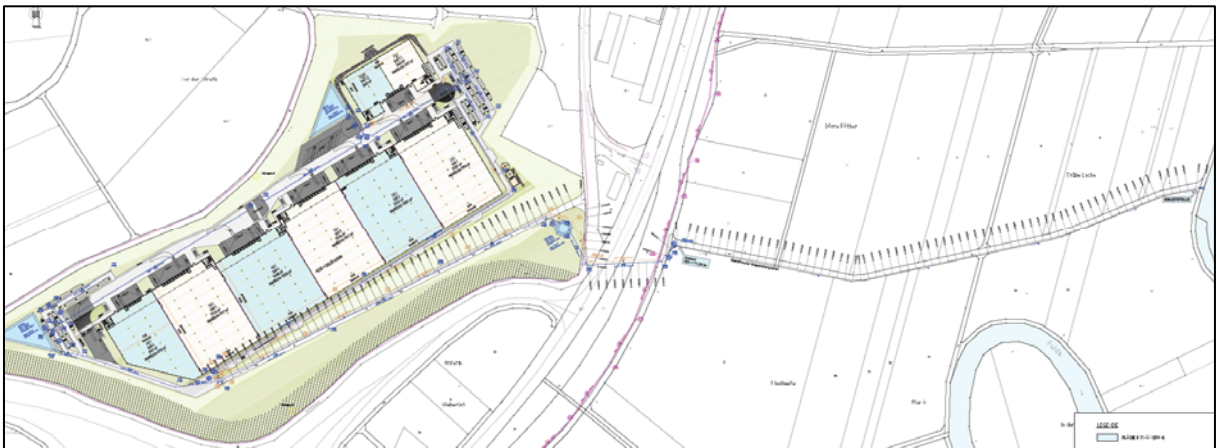
Versickerung des Niederschlagswassers

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.

Entwässerung im Trennsystem

Das bestehende Kanalnetz der Marktgemeinde Niederaula ist überwiegend als Mischsystem ausgeführt. Die Entwässerung des Plangebiets soll jedoch als Trennsystem ausgeführt werden. Anfallendes Schmutzwasser soll an den bestehenden Mischwasserkanal (Transportkanal im Bereich der Bundesstraße B 62) abgeleitet werden. Als Übergabepunkt kann hier der bestehende Schacht 7715 genutzt werden. Der Bestandsschacht befindet sich in einem Grünstreifen zwischen der Bahntrasse und dem bestehenden Feldweg. Das anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und zurückgehalten; unbelastetes Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Vorfluter Fulda eingeleitet werden.

Übersichtslageplan zur Entwässerung (Vorentwurf)



Quelle: Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Stand: 16.04.2024

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Kosten und Zeitplan

Im Zuge der Bauleitplanung werden im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie zum Beispiel für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteinrichtungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Im Zuge der Planung entsteht kein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag. Zur Vermeidung von hydraulischen Überlastungen am Vorfluter wird das abzuleitende Niederschlagswasser entsprechend gedrosselt. Hierzu wurde das Retentionsvolumen nach DWA A-117 berechnet und die stoffliche Belastung nach DWA-M 153 und dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 bewertet.

Als spezifischer Drosselabfluss für das Plangebiet wurde ein Wert von $q_{Dr} = 7 \text{ l/(s*ha)}$ angesetzt. Dies entspricht in etwa den Ansätzen eines natürlichen Abflusses eines Außengebiets. Der bestehende Graben kann den anfallenden Drosselabfluss aus dem Plangebiet problemlos ableiten und weist zudem noch ausreichende Kapazitäten auf.

Im Zuge der weiteren Planung des Bauvorhabens sowie der Freianlagen erfolgt zudem eine Gestaltung der Außenflächen gemäß den Ergebnissen der Überflutungsprüfung nach DIN 1986-100. Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von größer 800 m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Hierbei muss dafür Sorge getragen werden, dass ein Regenereignis mit einer Jährlichkeit von $T = 30 \text{ a}$ schadlos auf dem Gelände zurückgehalten werden kann. Nach den entsprechenden Berechnungen im Rahmen des erstellten Fachbeitrages zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung ist für den Bemessungsfall eines 30-jährlichen Regenereignisses demnach im Plangebiet ein Rückhaltevolumen von rd. 1.585,6 m³ oberflächlich bereitzustellen. Dies kann beispielsweise durch eine Modellierung der Grünanlagen oder entsprechende Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgen.

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 deutlich erhöht, sodass 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 Pkw-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.

8. 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. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Seitens der MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH wurde für die Planung der Bauwerksgründung eine erste orientierende Untergrunderkundung sowie eine Massenberechnung als Grundlage für ein sogenanntes Cut&Fill-Konzept erstellt. In dem als **Anlage** beigefügten geotechnischen Kurzbericht werden die durchgeführten Feldarbeiten ausgewertet und dokumentiert, vorbereitende Maßnahmen für die künftige Gründung des Logistikzentrums erläutert und die bodenmechanischen Rechenwerte und Bemessungswerte festgelegt.

Den geogenen Untergrund im Bereich des Standortes bilden demnach in erster Linie quartäre Deckschichten aus im Wesentlichen Schluffen und Tonen sowie vereinzelt Sande. Im Liegenden steht triassischer Sandstein an. Die vorhandenen Lockersedimente des zu betrachtenden Grundstücks sind mittels Rammkernsondierungen mit einer Mächtigkeit zwischen 3,7 m und 12,7 m erkundet worden.

Die angetroffenen Bodenarten im Bereich des geplanten Logistikparks können auf Basis der Erkundungsergebnisse und der in Bezug genommenen Planung mit dem nachfolgenden ingenieurmäßigen Schichtenmodell idealisiert werden. Bei den Geländearbeiten wurde ein vierteiliger Untergrundaufbau festgestellt.

- Schicht 1: Oberboden

In den Rammkernsondierungen wurde ab Geländeoberkante (GOK) zunächst Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 0,4 m bis ca. 0,9 m erkundet. Der Oberboden wird aus humosen, schwach schluffigen, teilweise steinigen Feinsanden gebildet.

- Schicht 2: Schluff / Feinsand

Unterhalb des Oberbodens stehen feinsandige, Schluffe, bzw. schluffige Feinsande an. Vereinzelt sind Splitte bis Schotter in den Schluffen / Feinsanden vorhanden. Die Schichtmächtigkeit variiert zwischen ca. 0,5 m und 1,9 m.

- Schicht 3: Ton

Im Liegenden des Schluffs / Feinsands stehen schluffige Tone an. Die erkundete Schichtmächtigkeit variiert zwischen ca. 0,9 m und ca. 3,0 m.

- Schicht 4: Feinsand

Die unterste Schicht wird aus Feinsand mit wechselnden Mengenanteilen aus Grus, Splitt und Schotter gebildet. Die Mächtigkeit variiert zwischen 0,9 m und 8,2 m. Die Anteile der steinigen Komponenten nehmen zur Endteufe hin zu. Am Ende dieser Schicht war kein weiterer Bohrfortschritt möglich.

Unterhalb des Feinsandes wurde in allen Aufschlüssen der triassische Sandstein angetroffen. In den Rammkernsondierungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine anthropogenen Auffüllungen angetroffen. Demnach wird aufgrund der Historie der Böden davon ausgegangen, dass es sich um natürlich gewachsene Böden ohne signifikante anthropogene Überprägungen handelt, die sich natürlich entwickelt haben. Aufgrund der Hanglage kam es zu Bodenumlagerungen vom oberen Hang bis zum Hangfuß. Dementsprechend sind die Bodenschichten am Hangfuß mächtiger als am Hangkopf.

9. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.06.2024 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das eigentliche Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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.

10. 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 Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gewerbe- und Logistikpark“ im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist eine großflächige Nutzung der Dachflächen beider Hallenkomplexe durch Photovoltaikanlagen vorgesehen. Um eventuelle **Blend- und Störwirkungen** der geplanten Photovoltaikanlage insbesondere in Richtung der angrenzenden Bundesautobahn BAB 7 zu untersuchen, wurde das Unternehmen LSC LICHTTECHNIK UND STRAßENAUSSTATTUNG CONSULT mit der Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt. Demnach tritt vorliegend jedoch keine Blend- oder Störwirkung auf, da die Kraftfahrer in allen infrage kommenden Abschnitten der Bundesautobahn und der Rampen nach oben zu den mit der Photovoltaikanlage bestückten Dachflächen blicken und die Photovoltaikanlage, aufgrund der umlaufenden Attika, nicht sehen können.

Bezüglich möglicher **Lichtemissionen** und deren nachteilige Auswirkungen auf die Natur und Umwelt werden angesichts der vorgesehenen Nutzung des geplanten Logistikparks, die notwendigerweise auch zur Nachtzeit erfolgt, sowie aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Vorgaben und Festsetzungen getroffen, um vermeidbare Immissionen auszuschließen, die regelmäßig von einer falsch konzipierten Außenbeleuchtung ausgehen.

11. Denkmalschutz

Innerhalb sowie in räumlicher Nähe des Plangebietes sind die beiden Bodendenkmäler „Burg Glauberg“ und „Steinartefakte auf dem Gleberück“ bekannt. Die Stelle der Burg Glauberg (Fundstelle „Niederjossa 3“) wurde einschließlich einer Schutzzone von der Beplanung ausgenommen. Zudem wurde die Planung an die Ergebnisse der bereits erfolgten geophysikalischen Untersuchung (POSSELT & ZICKGRAF PROSPEKTIONEN, Abschlussbericht vom 29.06.2023) angepasst und zugunsten der entdeckten archäologischen Strukturen südlich der Burg Glauberg (Flur 7, Flurstück 41/2), die zur Vorburgsiedlung gehört haben können, geändert. Der neu von der Beplanung ausgesparte Bereich (Flur 7, Flurstück 41/2) ist aufgrund der dort festgestellten archäologischen Befunde vor Befahrung sowie Erdabträgen oder -auflagerungen während der Bauarbeiten durch eine optische Abgrenzung (wie z.B. Bauzaun) und danach zu schützen. Ferner sind im weiteren Umfeld des nordwestlichen Randbereiches des überplanten Gebietes unter der Fundstelle „Niederjossa 6“ paläo-mesolithische Funde bekannt und es wurden bei der geophysikalischen Untersuchung in diesem Bereich des Plangebietes weitere archäologische Strukturen festgestellt. Daher erfolgte neben der bereits stattgefundenen geomagnetischen Datenerhebung als bauvorgreifende Maßnahme auch bereits eine archäologische Geländebegehung.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde der Messungen und der Fundstelle „Niederjossa 6“ zu überprüfen und später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, werden bei der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im Bereich des Plangebietes archäologische Gutachten, d.h. vorbereitende archäologische Untersuchungen (§ 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG) erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG) sind. So werden im Bereich der per Messung festgestellten archäologischen Befunde vor weiteren Planungsschritten noch Testschnitte durch eine Ausgrabungsfirma nötig, die so früh wie möglich mit der Fachbehörde näher abzusprechen sind und durch diese festgelegt werden. Sollten dabei bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Werden bei Erdarbeiten weitere 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).

12. 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.

Entsprechend der Zielvorgabe des Teilregionalplanes Energie Nordhessen von 2017, nach der die Installation einer Photovoltaikanlage auf mindestens 50 % der Dachflächen vorzusehen ist, wenn die Größe der Dachflächen neuer gewerblicher Gebäude eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Sondergebiet die Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

13. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird von der planfestgestellten **110-kV-Bahnstromleitung** 562 „Fulda-Körle“ gequert. Die bestehende Freileitung wird jedoch entgegen den ersten Planungsabsichten nicht mehr verlegt, sondern die Leiterseile werden nach einer Erhöhung der beiden Masten nur geringfügig angehoben.

Diesbezüglich erfolgten bereits bautechnische Prüfungen in Bezug auf die Traversenhöhe und Mastspitze der Masten 9212 und 9211N, welche mit der DB Energie GmbH abgestimmt wurden. Ziel dieser Untersuchung war die Formulierung notwendiger Maßnahmen, um den relevanten Mindestabstand von Leiterseil zur Flachdachoberkante der geplanten Immobilie einhalten zu können.

Im Ergebnis wurde zwischen den Beteiligten festgehalten, dass der Mast 9211N durch einen neuen Mast ersetzt werden muss, der, bezogen auf die Differenz der Erdseilspitze und der Traversenhöhe zum Bestandsmast, maximal 5 m höher ist. Durch den Ersatz des Bestandmastes (Traversenhöhe 23,8 m) gegen einen Mast vom Typ Ebf 31000, mit einer Traversenhöhe von 28 m, wird, bei einer geplanten Dachhöhe von 259,50 m, der Mindestabstand zwischen Leiterseil und Hallendach eingehalten und beträgt 5,18 m. Gleichmaßen wurde festgehalten, dass aufgrund der Differenz zwischen der Traversenhöhe des Bestandmastes und des neu zu planenden Mastes von weniger als 5 m für die Planung des neuen Mastes kein eisenbahnrechtliches Planfeststellungsverfahren erforderlich ist und eine Genehmigung stattdessen in einem sogenannten Bagatellverfahren erfolgen kann.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes wird in der Stellungnahme vom 01.07.2024 darauf hingewiesen, dass der **Schutzstreifenbereich** der Bahnstromfernleitung mit Beschränkungen versehen ist (z.B. Aufwuchs- und Bauhöhenbeschränkung, Wurfhöhenbeschränkung von Beregnungsanlagen, Lagerung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie zum Zerknall neigender Stoffe nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers). Außerdem besteht ein Betretungsrecht bei den Grundstücken, die von dieser Leitung in Anspruch genommen werden, um die Leitung zu beaufsichtigen und zu unterhalten.

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, und der DB Energie GmbH wird in den Stellungnahmen vom 19.06.2024 und 04.06.2024 darauf hingewiesen, dass im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung, welcher konstruktiv durch Mastabstand, Seilzugspannung, Abstand der Seilaufhängung von der Leitungsstrasse bedingt ist, Beschränkungen in der Nutzung, insbesondere Bauhöhenbeschränkungen, zu beachten sind. Die **Schutzstreifenbreite** umfasst im genannten Leitungsfeld beidseitig der Leitungsachse als gedachte Verbindungslinie der beiden benachbarten Mastmitten 18,5 m (Mastfeld 9211-9212) bzw. 28,6 m (Mastfeld 9212-9213). Ab dem nördlichen Mast 9212 ändert sich die Schutzstreifenbreite von je 18,5 m auf je 28,6 m. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind die nach DIN EN 50341/VDE 0210 und VDE 0105 geforderten **Höhen- und Seitenbeschränkungen** unbedingt zu beachten. Die einzuhaltenden Schutzabstände umfassen unter anderem:

- Der Abstand zu Straßenoberflächen muss 7 m betragen.
- Der Abstand zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahnenmasten, Werbeschildern und ähnliches, auf denen man nicht stehen kann, muss 3 m betragen.
- Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigungen größer 15° muss 3 m betragen.
- Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigungen weniger 15° muss 5 m betragen.
- Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen, z.B. Tankstellen, muss der Abstand 11 m betragen.
- Große Hinweistafeln, Beleuchtungsmaste, Lichtzeichenanlagen, Antennen o.ä., deren Spitzen nicht begehbar sind, müssen mindestens 3 m Sicherheitsabstand einhalten. Haben derartige Einrichtungen Vorrichtungen zum Besteigen der Spitze, so vergrößert sich der Schutzabstand auf 5 m.
- Der Sicherheitsabstand zu Bewuchs und Bäumen muss 2,5 m betragen.

Der erforderliche Sicherheitsabstand von 5 m gilt auch für Photovoltaik-Module auf dem Dach der geplanten Logistikhalle.

Bei eventuellen **Anpflanzungen** im Schutzstreifenbereich sind unbedingt die Endwuchshöhen zu beachten, um wiederkehrende, zeit- und kostenaufwendige Vegetationsarbeiten zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein jederzeitiger Schutzabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen auch bei Bauarbeiten und einem eventuellen Kraneinsatz eingehalten werden muss. Dabei sind winderregte Leiterseilschwingungen und das Pendeln von Hebelasten mit zu berücksichtigen. Können die Abstände hierbei nicht eingehalten werden, ist eine Leitungsabschaltung bei der DB Energie zu beantragen. Diese erfolgt aus betrieblichen Gründen in der Regel nur einseitig und ist gebührenpflichtig. Abschaltungen müssen mit 4-6 Wochen Vorlauf bei der DB Energie beantragt werden.

Im Übrigen übernimmt die DB Energie keine **Haftung** für Unfälle oder Schäden jeglicher Art, die beim Bau und Betrieb der Gebäude im Zusammenhang mit dem Betrieb der Bahnstromleitung entstehen. Die DB Energie haftet ebenfalls nicht für Schäden die infolge von Witterungseinflüssen, z.B. durch von den Leiterseilen herabfallendes Eis, auftreten. Störungen und Schäden, die an der Bahnstromleitung durch unsachgemäßes Handeln entstehen, gehen zu Lasten des Bauherrn.

Seitens der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, wird in der Stellungnahme vom 19.06.2024 ferner darauf hingewiesen, dass Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zum Bahnbetriebsgelände hin blendfrei zu gestalten sind. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche **Blendwirkung** ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Grundsätzlich ist eine Blendwirkung der Triebfahrzeugführer durch Photovoltaik-Module auszuschließen. Ein Nachweis darüber ist durch die Bauherren zu führen bzw. zu erstellen.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich **Staubeinwirkungen** durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen **Emissionen** (insbesondere Luft und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei der Planung von **Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wird in der Stellungnahme vom 14.06.2024 darauf hingewiesen, dass sich die Bauleitplanung partiell in der 40-m-Bauverbotszone sowie der 100-m-Baubeschränkungszone der Autobahn A 7 nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) befindet. Der vorhandene Wirtschaftsweg (Struthfeldweg) muss auch weiterhin dem Betriebsdienst der **Autobahn** frei zugänglich sein und für notwendige Unterhaltungsarbeiten gemäß § 3 FStrG uneingeschränkt zu Verfügung stehen.

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes muss so erfolgen, dass Entwässerungsanlagen und Flächen der Autobahn nicht beeinträchtigt werden. Von Werbe-, Beleuchtungs- oder Photovoltaikanlagen im Bereich des Plangebietes dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs z.B. durch Blendung auf der Autobahn A 7 ausgehen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 21.06.2024 darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des neuen Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.06.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet 1-kV- sowie 20-kV-Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH befinden. Diese Anlagen müssen berücksichtigt werden. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel wird um Beachtung der Baurichtlinien der EAM Netz GmbH, insbesondere der maßgeblichen Abstände und Schutzmaßnahmen, gebeten. Die genaue Lage und Überdeckung der **Stromversorgungsleitungen** ist erforderlichenfalls in Handschachtung zu ermitteln. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Aufbau einer Stromversorgung für das Plangebiet erforderlich wird. Zur künftigen Versorgung sind gegebenenfalls entsprechende Standorte für eine oder mehrere Trafostationen mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird im Hinblick auf den **Brandschutz** darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Ausführung das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten. Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten gemäß § 14 Abs. 1 HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1.600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden (192 m³ Gesamtmenge) bereitstellen muss. Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehrranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Gefahrenabwehr beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen. Überflurhydranten sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 Nr. 8 farblich zu kennzeichnen. Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der gesamte Hallenkomplex wird auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes mit einer selbstständigen Feuerlöschanlage als Sprinkleranlage mit außenliegenden Sprinklertanks ausgestattet; die Zuleitung (Nachspeisung) der Sprinkleranlage wird normkonform in das Versorgungsnetz eingebunden. Die Art und Ausführung der Sprinkleranlage erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch den Fachplaner in Abstimmung mit dem Betreiber mit einem Löschanlagenkonzept.

14. 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.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1 und 2)	227.361 m²
Sonstiges Sondergebiet „Gewerbe- und Logistikpark“	163.456 m ²
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6.097 m ²
<u>davon</u> : Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	2.161 m ²
Straßenverkehrsflächen	5.053 m ²
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	16.920 m ²
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“	778 m ²
Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“	3.390 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	438 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Extensivgrünland“	4.701 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Boden, Natur und Landschaft „Feldgehölz“	29.623 m ²
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.886 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Staudensaum“	2.222 m ²
Bahnanlagen als nachrichtliche Übernahme	780 m ²

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 3)	14.211 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Blühfläche“	6.506 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Extensivgrünland“	7.705 m²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 4)	73.220 m²
Wasserflächen	55.340 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölzsaum“	17.881 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 31.03.2025
- Natura-2000-Vorprüfung (Prognose), FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“, Planungsbüro Fischer, Stand: 27.08.2024
- Natura-2000-Vorprüfung (Prognose), Vogelschutzgebiet Nr. 5024-401 „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“, Planungsbüro Fischer, Stand: 27.08.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 03.05.2024 (aktualisiert 06.09.2024)
- Fachbeitrag Bodenschutz, HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Stand: 09/2024
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Logistikzentrum an der A 7 / B 62 in Niederaula, Ergebnisbericht, Heinz + Feier GmbH, Stand: 13.02.2024
- Fachbeitrag wasserwirtschaftliche Belange, Erläuterungsbericht, Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Stand: 02.05.2024
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion am 08.08. und am 06.10.2023, Abschlussbericht, Posselt + Zickgraf Prospektionen, Stand: 11/2023
- Archäologische Prospektion, Systematische Flurbegehung vom 07.03.-08.03.2024, Abschlussbericht, Leitung: Posselt + Zickgraf Prospektionen, Beauftragter: Dr. Michael Zach, Stand: 28.03.2024
- Gutachten zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Nutzern der BAB A 7 durch eine bei Niederaula zu installierende PV-Dachanlage, Dr. Hans Meseberg, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, Stand: 07.05.2021
- Geotechnischer Kurzbericht, BV Logistikzentrum Niederaula, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: Juni 2020

Planstand: 31.03.2025

Projektnummer: 23-2874

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