

Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Niederjossa

Begründung

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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

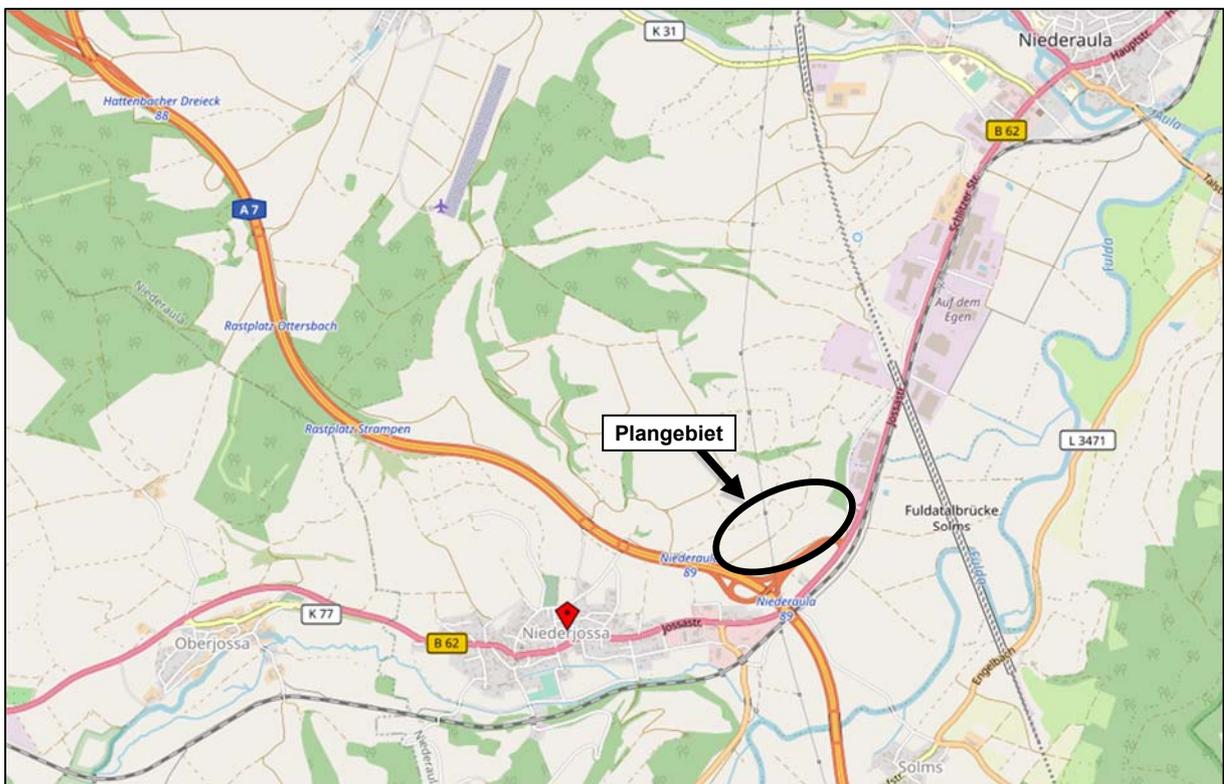
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.5 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	13
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
5.1 Überschwemmungsgebiete	14
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	14
5.3 Oberflächengewässer	16
5.4 Abwasserbeseitigung.....	16
5.5 Abflussregelung	17
6. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	18
7. Kampfmittel	19
8. Immissionsschutz	20
9. Denkmalschutz	20
10. Hinweise und sonstige Infrastruktur	21
11. Anlagen	22

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 teilträumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula in diesem Bereich. Mit dem 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 Nr. 50 „Gleberück / Struthfeld“ 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“ teilträumlich 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 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

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplan-Änderung 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). Die Flächen werden derzeit überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und umfassen im Zentrum des Plangebietes eine Gehölzinsel. Der räumliche Geltungsbereich der Flächenutzungsplan-Änderung umfasst Flächen in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, und insgesamt eine Fläche von rd. 19,8 ha. Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867).

Bereich des Plangebietes





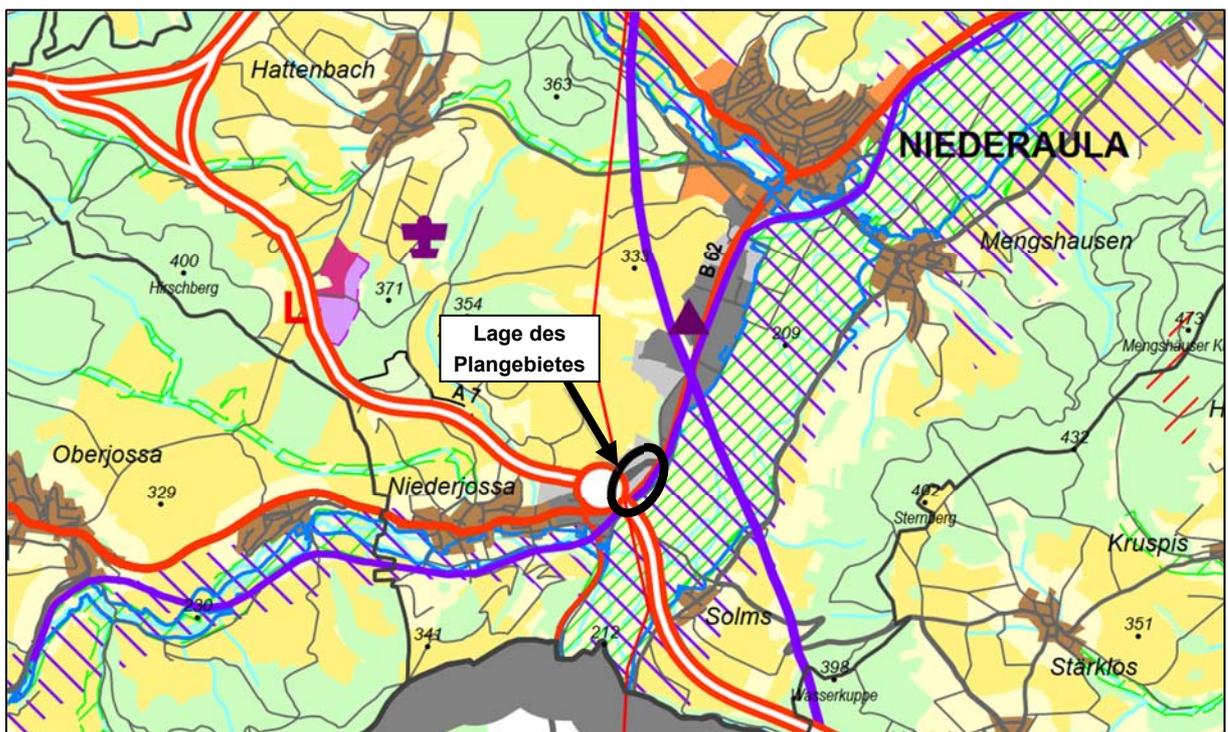
Eigene Aufnahmen (04/2020)

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten fällt das Gelände deutlich nach Osten und Süden hin ab. Die Fläche 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.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des 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 Zentralkommission 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.*

Dieser Maßgabe wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen. 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 raumbedeutende 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.*

Auch dieser raumordnerischen Maßgabe aus der Zielabweichungsentscheidung kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. 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.

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.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 maßgeblich 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 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. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes darüber hinaus ein Fachbeitrag Bodenschutz erstellt, der auch eine Berechnung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Boden nach hessischer Kompensationsverordnung unter Berücksichtigung der entsprechenden Arbeitshilfe umfasst.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung 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
Feststellungsbeschluss	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des 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 werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan differenzierte Verkehrsflächen festgesetzt. 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 Logistiknutzungen 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 vorfahrtgeregelter 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.

3. Inhalt und Darstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

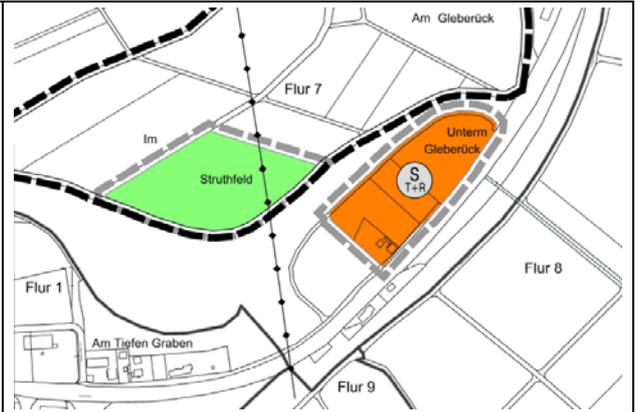
Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Niederaula stellt für den südöstlichen Bereich des Plangebietes bereits „Gewerbliche Bauflächen“ und im Übrigen „Landwirtschaftliche Flächen“ sowie „Maßnahmen Naturschutz: Erhalt“ dar und wird daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit dem Ziel der künftigen Darstellung von entsprechenden „Sonderbauflächen“ teilräumlich 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



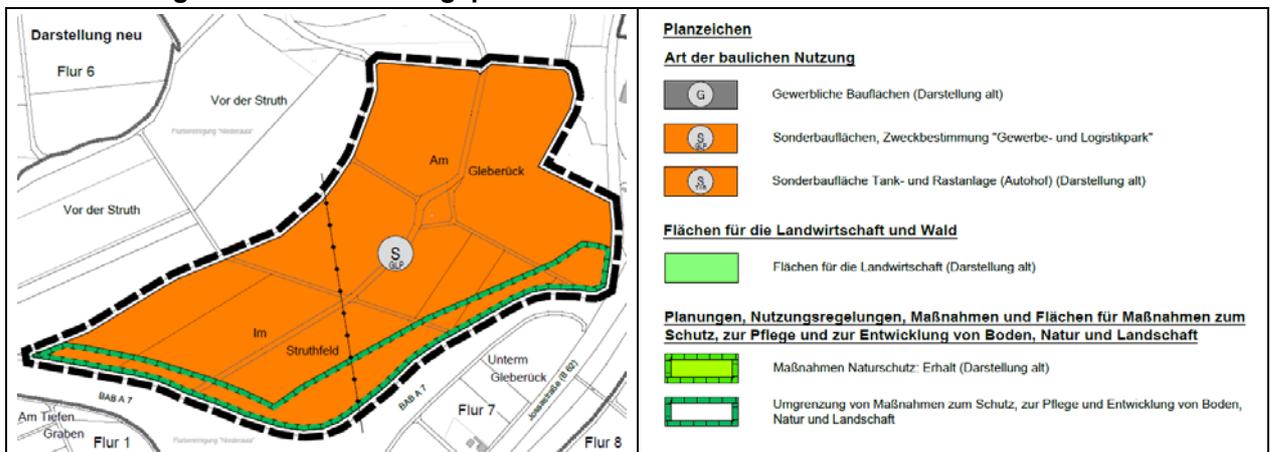
3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020



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 des Bebauungsplanes „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 des Bebauungsplanes, 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 Bebauungsplanes „Gleberück / Struthfeld“ 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.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 vorbereitenden 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 zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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, Mäusebusard, 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, Mäusebusard, 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.

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.

5. 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 in der Bauleitplanung 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.

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 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 Mehrmenge 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 nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darstellung der geplanten Abwasserbeseitigung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Erschließung kann 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 anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

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

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.

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 Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

5.5 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 Plangebietes 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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan 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.

6. 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 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.

7. 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 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.

8. 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 Darstellung von Sonderbauflächen 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.

9. 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 Vorbürgsiedlung 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).

10. 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 durch die SPIE SAG, welche mit der DB ENERGY 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 Bestandsmastes (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 Bestandsmastes 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. Der Verlauf der bestehenden 110-kV-Bahnstromleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung zur Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.

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.

11. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 31.03.2025

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