

Stadt Grünberg, Stadtteil Queckborn

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Sondergebiet Windhof“

Vorentwurf

Planstand: 07.05.2026

Projektnummer: 23-2957

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

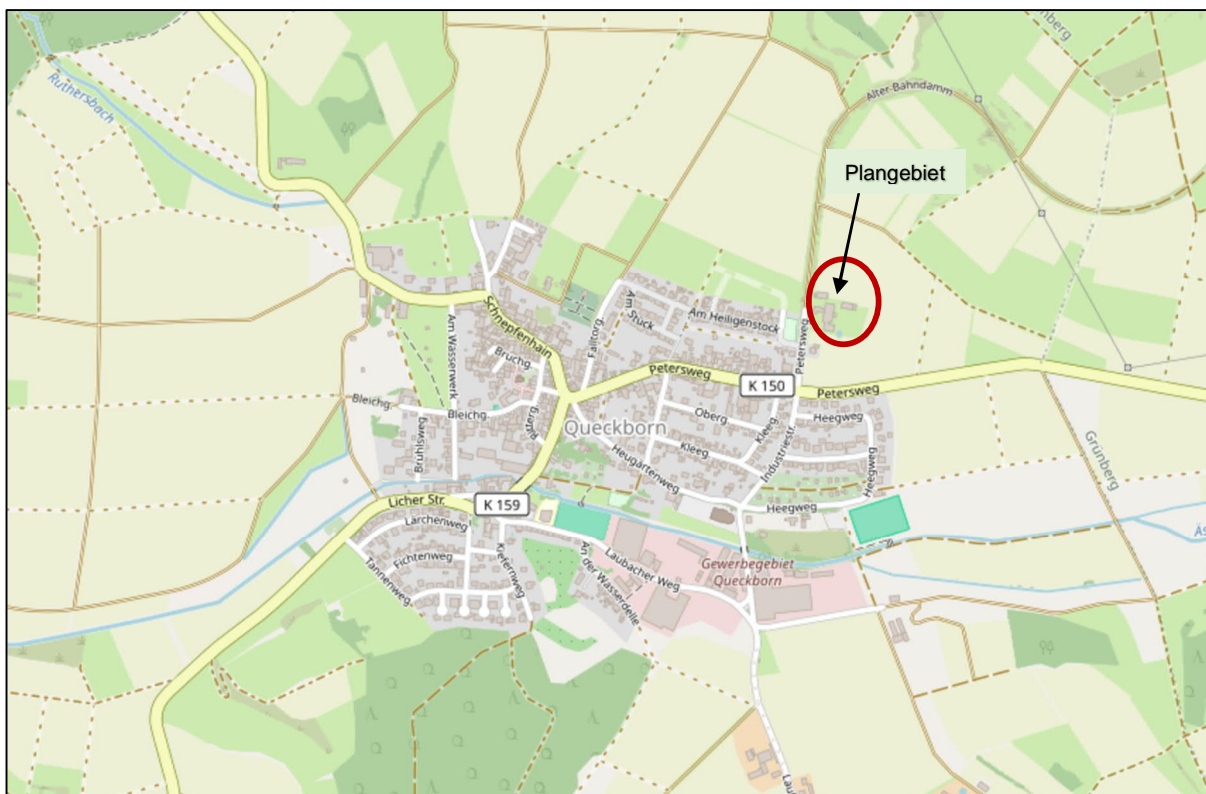
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	7
1.6 Verfahrensart und -stand.....	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	11
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	11
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	12
4.3 Schutzgebiete	13
4.4 Biotopschutz	13
5. Erneuerbare Energie und Energieeinsparung	13
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	17
9. Kampfmittel	17
10. Immissionsschutz	18
11. Denkmalschutz	22
12. Sonstige Infrastruktur	22
13. Anlagen und Gutachten	22

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Nordöstlich der bebauten Ortslage von Queckborn befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Windhof“. Der landwirtschaftliche Betrieb ist in mehreren Geschäftsfeldern tätig und beschäftigt derzeit 6 Mitarbeiter. Unter die Tätigkeiten fallen die Angus-Zucht mit Direktvermarktung, der Acker- und Futterbau, Lohnarbeiten und Dienstleistungen, Fahrzeugreparatur sowie Maschinenvermietung und -verkauf. Angesichts des kontinuierlichen Strukturwandels in der Landwirtschaft, der zunehmenden Größe von Maschinen und den steigenden Anforderungen besteht die planerische Absicht der betrieblichen Erweiterung und Bau eines weiteren Hallengebäudes. Die geplante Halle mit den Maßen 60 m x 24 m und der dazugehörigen Freifläche ist konzipiert für Arbeitsmaschinen, Mietmaschinen und Neumaschinen. Zusätzlich werden Reparatur- und Wartungsarbeiten an großen sowie kleinen Maschinen und Fahrzeugen durchgeführt. Die Gestaltung des Areals soll ausreichend Platz für das Manövrieren großer Maschinen und Fahrzeuge bieten, inklusive Park- und Abstellmöglichkeiten. Zudem ist die Annahme und Lagerung der Erzeugnisse vorgesehen, die aufgrund des Strukturwandels mit längeren Transportwegen notwendig ist. Zur Erfassung und Auswertung landwirtschaftlicher Erzeugnisse ist zudem die Installation einer Brückenwaage vorgesehen. Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Büroräume sind ebenfalls geplant, da der Verwaltungsaufwand kontinuierlich steigt. Die geplante Gebäu- degröße für Lager-, Service- und Verwaltungsgebäude mit Sozial- und Pausenräumen beträgt etwa 1.700 m². In der Summe beläuft sich die geplante betriebliche Erweiterungsfläche, einschließlich randlicher Eingrünungsmaßnahmen auf rd. 1,1 ha.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

Der Planstandort ist gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich wird hier unterschieden in privilegierte Vorhaben (bspw. landwirtschaftliche Betriebe), die unter Einhaltung der weiteren Bestimmungen allgemein zulässig sind und sonstige Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können. Die dargelegten Erweiterungsabsichten sind jedoch aufgrund der Einstufung als gewerbliche Nutzung über die Privilegierung nicht weiter abgedeckt. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hat in ihrer Sitzung am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Windhof“ mit Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft besteht die Absicht den Betrieb durch ein vielfältiges Angebot breiter aufzustellen und somit langfristig zu sichern. Mit dem Bebauungsplan soll insofern ein Beitrag zur Sicherung und Fortführung des Betriebes, einhergehend mit der Erhaltung von Arbeitsplätzen in Queckborn geleistet werden. Die Bauleitplanung ist somit auch städtebaulich begründet.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Gewerbe“ stehen die Festsetzungen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Aufsignatur Ausiedlerhof zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans die Umwidmung in eine Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Gewerbe“.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planareal befindet sich im Norden bzw. Nordosten von Queckborn und umfasst das Betriebsgelände des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, einschließlich Gebäude, Stallungen, Silo, Lagerflächen und befestigten Hof- und Rangierflächen. Bei den Erweiterungsflächen Richtung Norden handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich in der Gemarkung Queckborn, Flur 4 die Flurstücke 64 und 65/1 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen (Intensivacker)
- Westen: Wohnbebauung und Landwirtschaftliche Flächen (Intensivacker)
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen (Intensivacker)
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen (Intensivacker, Weide)

Bereich des Plangebietes



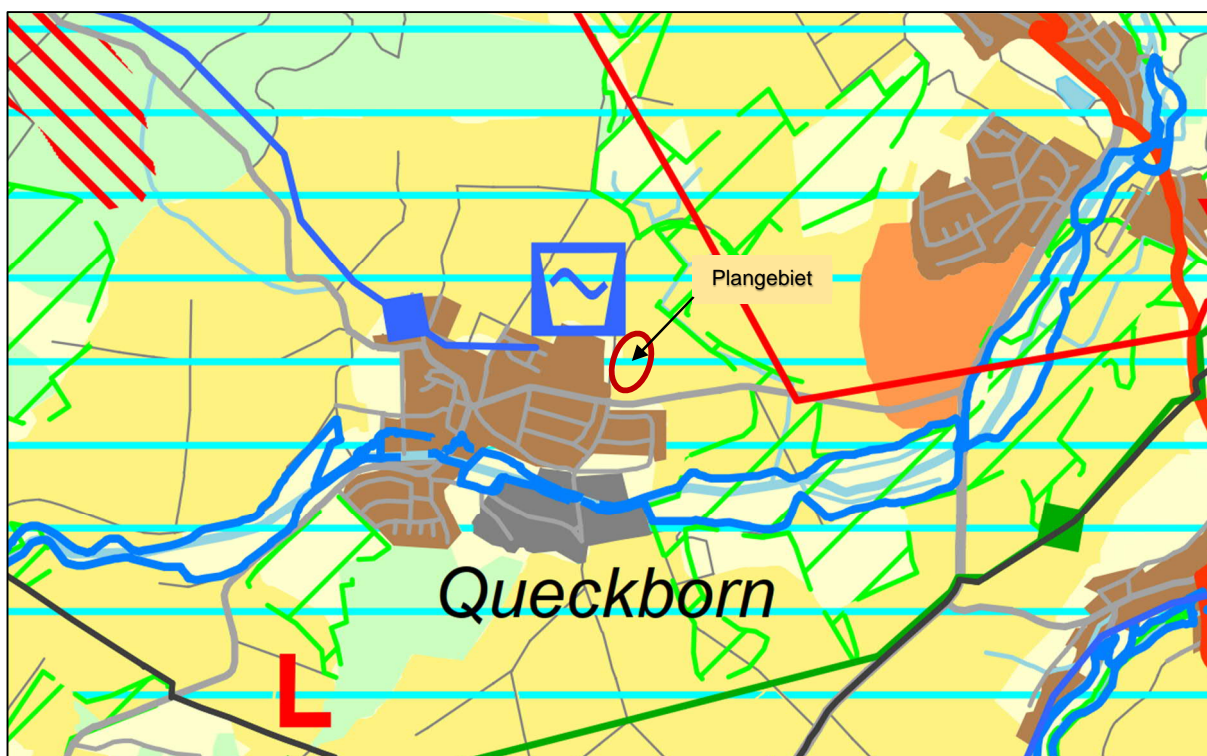
(Eigene Aufnahmen 04/2025)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2,0 ha, die insgesamt auf die Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Gewerbe“ entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* darstellt. Die Flächendarstellung wird durch ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Die Bauleitplanung und die Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Gewerbe“ bzw. Darstellung einer Sonderbaufläche dient vor dem Hintergrund des Strukturwandels der langfristigen Sicherung und Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes, einschließlich der Angus-Zucht mit Direktvermarktung sowie dem Acker- und Futterbau. Um das Unternehmen breiter aufzustellen und seine Arbeitsplätze am Standort zu erhalten und langfristig zu sichern, sind ergänzende Tätigkeiten aus dem Bereich landwirtschaftliche Lohnarbeiten und Dienstleistungen, Fahrzeugreparatur sowie Maschinenvermietung und -verkauf vorgesehen. Diese begründen die Erweiterung des Betriebsgeländes. Um der Lage im bisherigen Außenbereich Rechnung zu tragen, wird die Sondergebietsausweisung auf das notwendige Maß begrenzt und auch die Art der baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zusätzlich gegliedert. Da die Tierhaltung weiter besteht und auch die als Gewerbe zu wertenden landwirtschaftlichen Lohnarbeiten und Dienstleistungen im Grundsatz einen Bezug zur landwirtschaftlichen Nutzung aufweisen, steht die Darstellung der Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Gewerbe“ dem Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht entgegen. Der Bereich für Fahrzeugreparaturen ist zudem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung räumlich begrenzt und untergeordnet zum gesamten Sondergebiet festgesetzt. Daher ist vorliegend kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und der Lage innerhalb des Vorranggebietes bzw. Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft ersichtlich.

Da sich der Landwirtschaftsbetrieb im Außenbereich befindet, ist Ziel 5.1-2 einzubeziehen, demzufolge sind splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen. Baumaßnahmen im Außenbereich tragen in erheblichem Umfang zur Zersiedlung bei, daher ist das Vorhaben zwingend auf das unabwiesbare Mindestmaß zu beschränken.

Nach vorliegender Auffassung bleibt das Ziel 5.1-2 gewahrt. Dies begründet sich zunächst darin, dass ein Sondergebiet zur Ausweisung gelangt, in dem der zulässige Nutzungsumfang und die damit verbundenen baulichen Anlagen explizit und differenziert festgesetzt werden. Die Festlegungen orientieren sich hierbei auf den seitens des landwirtschaftlichen Betriebes ermittelten Erweiterungsbedarf. Ferner

ist die Erweiterung in einer Größenordnung von rd. 1,1 ha betriebsbezogen und an die Landwirtschaft gebunden (z. B. Verarbeitung eigener Produkte, Maschinenservice, Lagerung).

Die örtlichen Gegebenheiten und die internen Betriebsabläufe sowie das südlich des Betriebsgeländes vorhandene Wohnhaus (Nr. 50) sprechen gegen eine Erweiterung Richtung Süden. Des Weiteren wird die Auffassung vertreten, dass keine eigenständige Siedlungseinheit entsteht, sondern eine Erweiterung einer bestehenden Hofstelle im räumlichen Zusammenhang zur bebauten Ortslage und des geplanten 2. Bauabschnitts des Wohnbaugebietes Am Heiligenstock erfolgt. Da es einen räumlichen Zusammenhang gibt, zeigen allein schon die durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen zum Immissionsschutz (Geruch, Lärm), die aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung und einer sachgerechten Behandlung in der Abwägung erforderlich werden.

Eine Splittersiedlung entsteht nur, wenn bauliche Anlagen ohne Bezug zu einem Ortsteil oder ohne funktionale Einheit mit einer bestehenden Struktur im Außenbereich errichtet werden. Dies ist hier nicht der Fall. Auch eine Zersiedelung der Landschaft ist aufgrund des funktionalen Zusammenhangs der Erweiterung mit dem bestehenden Betriebsgelände nicht erforderlich. Bei der Planung handelt es sich nicht um einen isolierten Standort im Außenbereich.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* dargestellt. Der Planstandort liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Queckborn“ (StAnz. Nr. 21/1990, S.964). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

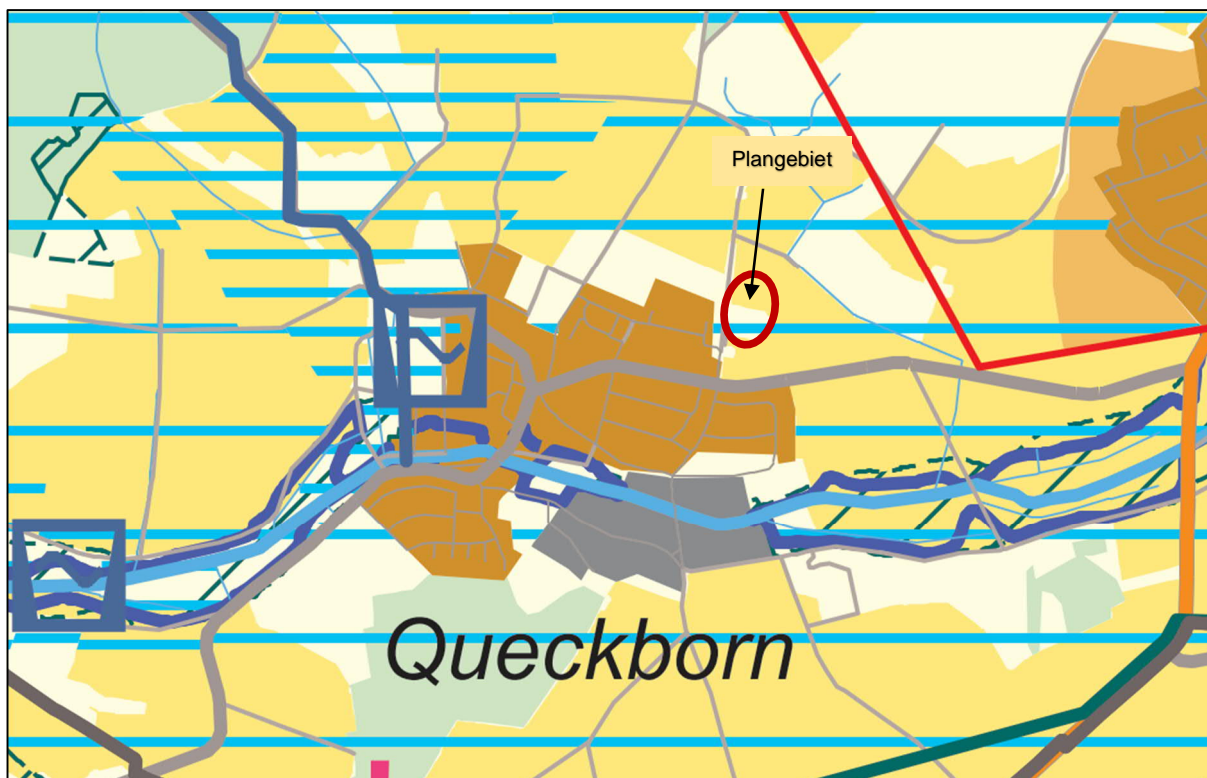
Mit der Bauleitplanung wird das städtebauliche Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs verfolgt. Der bestehende Betrieb befindet sich bereits innerhalb des Wasserschutzgebietes und geht hier einer landwirtschaftlichen Tätigkeit nach. Die betriebliche Erweiterung steht im engen funktionalen Zusammenhang mit der heutigen Betriebsstätte, sodass aufgrund der Standortgebundenheit keine Alternativen ersichtlich sind. Auch der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bestand ergänzend festgesetzte Nutzungsumfang lässt keine Hinweise erkennen, die der Ausweisung eines Sondergebietes bzw. einer Sonderbaufläche innerhalb der Schutzzone IIIA entgegenstehen. Dennoch sind die wasserwirtschaftlichen Belange, einschließlich des Schutzgutes Wassers, entsprechend in die Abwägung einzustellen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu eingriffsmindernde Maßnahmen. Unter Abwägung des Sachverhalts wird die Lage des Planareals im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz als städtebaulich vertretbar bewertet. Im Übrigen der Vollzug des Bebauungsplans und das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren angesprochen.

Fortschreibung Regionalplan Mittelhessen

Die Regionalversammlung Mittelhessen hat in ihrer Sitzung am 04.04.2025 den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Beteiligung im Zeitraum vom 26.05.2025 bis 06.07.2025 beschlossen.

In Bezug auf die Thematik der sich in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 4a ROG gilt, dass zu diesem Zeitpunkt die unverändert beibehaltenen Teile des Entwurfs des Regionalplans zu beachten sind.

Ausschnitt Entwurf Regionalplan (2. Entwurf)



genordet, ohne Maßstab

Der 2. Entwurf des Regionalplans Mittelhessen sieht für das zur Ausweisung gelangende Sondergebiet „Landwirtschaft und Gewerbe“ ein Vorrang- und *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* mit Überlagerung eines Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz vor. Die vorangehenden Ausführungen gelten analog auch für die Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen.

Zusammenfassend festzuhalten ist, dass die Ziele der Raumordnung der Bauleitplanung insgesamt nicht entgegenstehen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Darstellung einer Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Gewerbe“ liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Flächen sind demnach dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

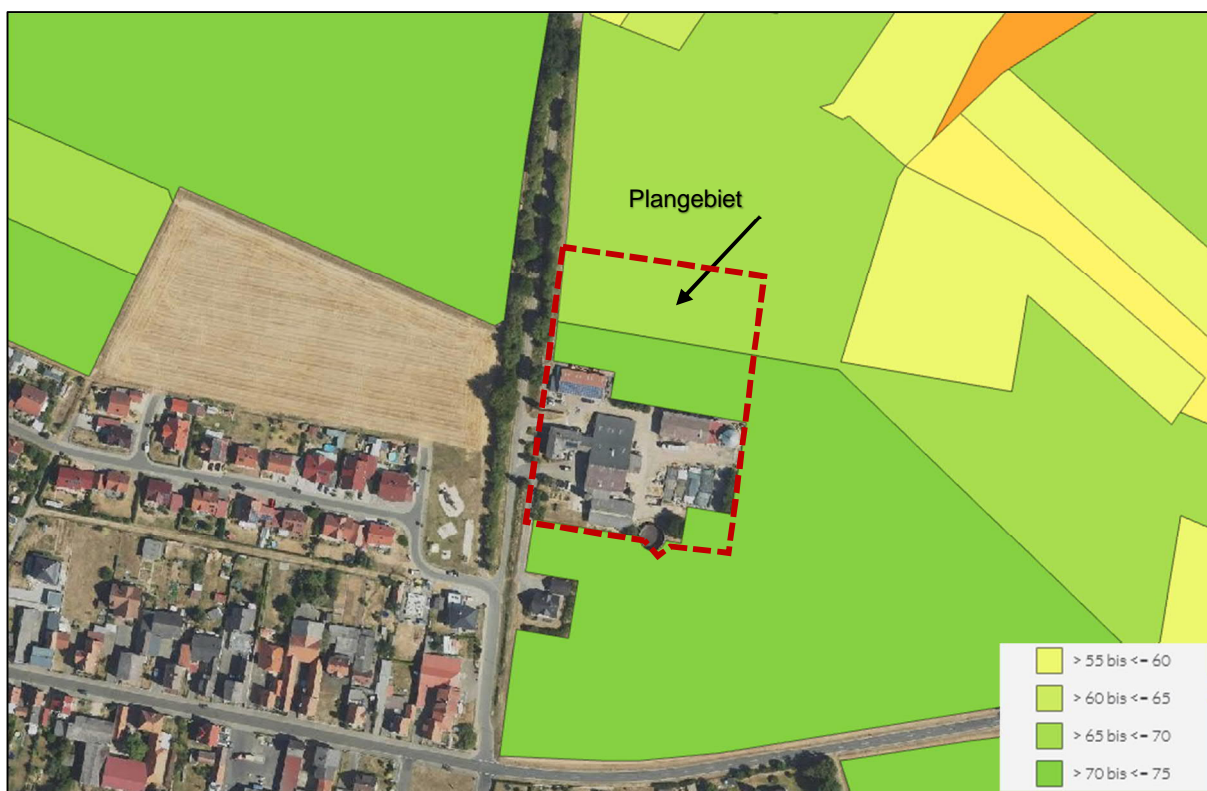
Mit der Bauleitplanung erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes und ergänzender Schaffung von betriebsbedingten Erweiterungsmöglichkeiten, um das Unternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs der Erweiterungsflächen sind aufgrund der Standortgebundenheit keine adäquate Standortalternativen vorhanden. Die örtlichen Gegebenheiten, die internen Betriebsabläufe sowie immissionschutzrechtliche Belange in Verbindung mit dem südlich des bestehenden Betriebsgeländes vorhandenen Wohnhaus (Nr. 50) sprechen gegen eine Erweiterung Richtung Süden, auch wenn hierdurch eine kompaktere Siedlungsstruktur erzielt werden könnte. Ferner würde in Bezug auf den Immissionsschutz eine Konfliktverlagerung auf bisher ungestörte Bereiche des bebauten Siedlungszusammenhangs erfolgen. Die Böden Richtung Süden weisen zudem in der Gesamtbetrachtung eine höhere Wertigkeit auf, was die Entwicklung des Betriebsgeländes nach Norden begründet.

Eine Unterbringung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs scheidet zudem aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs aus und ist zudem aufgrund der mit der Nutzung einhergehenden Emissionen konfliktfrei nicht möglich.

Die geplante Erweiterung erfolgt unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von rd. 1,1 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ferner dient die Planung der Stärkung und langfristigen Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes, sodass eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben oder Bewirtschafter ausgeschlossen ist.

Darüber hinaus gilt es, die Wertigkeit der betroffenen Flächen wie bspw. das Ertragspotential und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur in die Abwägung mit einzubeziehen. Zur Bewertung der Wertigkeit der Böden aggregiert der Bodenfunktionserfüllungsgrad des Boden-Viewer Hessens verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotential, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Laut Boden-Viewer Hessen wird der Bodenfunktionserfüllungsgrad im Plangebiet als „hoch“ bewertet. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential bzw. Acker- und Grünlandzahl). Diese ist in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt.

Übersichtskarte Ertragsmesszahl (Acker- und Grünlandzahl)



(Quelle: agrarviewer.hessen.de, Stand: 04/2026, bearbeitet)

Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass für den Bereich des Sondergebietes eine Acker- und Grünlandzahl von > 65 und $75 <$ angegeben wird. Hierbei handelt es sich um hochwertige Böden für die Landwirtschaft mit überdurchschnittlicher Ertragssicherheit, was auch die Zuordnung im Agrarplan Hessen als Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion begründet.

Durch die geplante Sondergebietsausweisung wird es zu einem Verlust landwirtschaftlicher Flächen kommen, die eine hohe Wertigkeit für agrarstrukturelle Belange aufweisen. Insofern liegt eine Betroffenheit öffentlichen Belange der Landwirtschaft vor. Im Gegenzug dient die Planung jedoch der Erhaltung und Entwicklung eines landwirtschaftlichen Betriebes, sodass die Inanspruchnahme unter Hinweis auf die Standortgebundenheit als städtebaulich begründet angesehen wird.

Die **Belange des (vorsorgenden) 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. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasser-durchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung unbefestigter Grundstücksfreiflächen.

1.6 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	25.04.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat-Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Bestand vorhanden. Derzeit gibt es zwei Ein- und Ausfahrten im Bereich der nördlichen Verlängerung des Petersweg. Diese bleiben unverändert bestehen. Unmittelbar im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt beginnt gemäß Beschilderung der landwirtschaftliche Weg, der für den allgemeinen Kfz-Betrieb nicht freigegeben ist. Die Erschließung der nördlichen Bereiche und Andienung der geplanten Erweiterungsflächen erfolgt über interne Wegebeziehungen. Zusätzliche Grundstückszufahrten an den Petersweg sind somit nicht geplant. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in Bezug auf die gewerbliche Nutzung (Fahrzeugservice) mit Zu- und Abfahrten von 20 Pkw durch Beschäftigte, Zu- und Abfahrten von 4 Lieferwagen und Zu- und Abfahrten von 2 Lastkraftwagen zu rechnen. Hinzu kommen Fahrten bezogen auf die landwirtschaftlichen Tätigkeiten (Ernte, Versorgung Tierbestand) durch u.a. Traktoren, Mähdrescher, Lieferverkehr. Insgesamt ist trotz Erweiterung des Plangebietes nicht mit wesentlichen Änderungen in Quell- und Zielverkehr in das Sondergebiet zu rechnen. Der planinduzierte Verkehr kann daher verkehrsgerecht über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden.

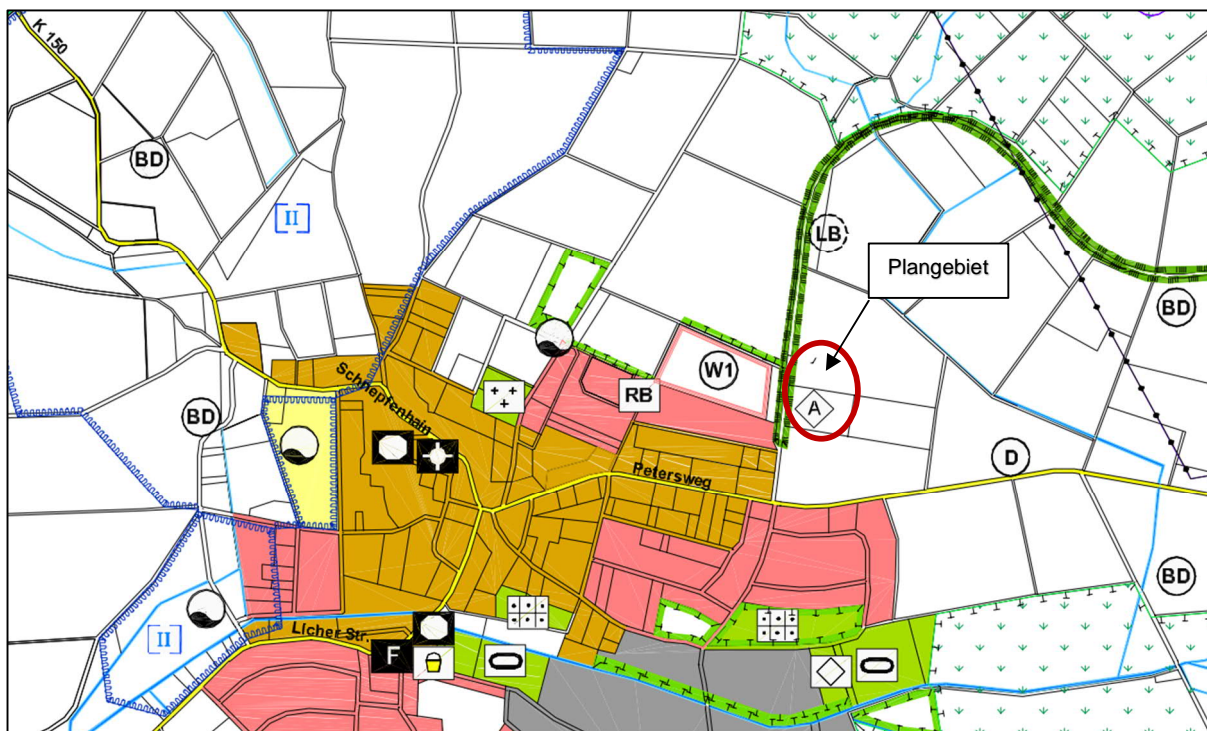
Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der K 150 in räumlicher Nähe zum Einmündungsbereich des Petersweg in einer Entfernung von etwa 210 m, die fußläufig gut erreichbar ist. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an den Öffentliche Personennahverkehr.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grünberg stellt den Bereich des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes als Wohnbaufläche (Planung) dar. Diesbezüglich ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Gewerbe“ stehen die Festsetzungen im Bebauungsplan der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Aufsignatur Aussiedlerhof zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebot erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans die Darstellung einer Sonderbaufläche „Landwirtschaft und Gewerbe“.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Absichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8

Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

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

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Auf Basis einer Einschätzung potenziell betroffener Tiergruppen fanden im Jahr 2024 Erhebungen zu Vögeln statt. Des Weiteren wurde eine Gebäudekontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt. Im Ergebnis könnte innerhalb des Gebäudebestandes (Stallungen) das Vorkommen der Rauchschwalbe (1 Revier) festgestellt werden. Der Bereich wird lediglich planungsrechtlich gesichert, sodass nach derzeitigem Planstand keine baulichen Veränderungen dort vorgesehen sind.

Im Rahmen der Kontrolle wurden keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Es konnten zudem von außen keine Spuren (Kotansammlungen, Urinspuren usw.) gefunden werden, die auf längere zusammenhängende Besiedelungsphasen hinweisen. Eine temporäre Nutzung als Alternativquartier für anspruchlose Arten, wie beispielsweise der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), kann im Sommer generell nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gebäude könnten ein ausreichendes Potential bieten. Winterquartiere sind unwahrscheinlich.

Ein erster Ergebnisbericht der faunistischen Erfassungen ist der Begründung als Anlage beigefügt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

4.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.4 Biotopschutz

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf eine Betroffenheit biotopschutzrechtlicher Belange vor. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

5. Erneuerbare Energie 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. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Gemäß § 10 GEG ist ein Gebäude als Niedrigenergiegebäude (Effizienzstandard 55) nach Maßgabe des Gesetzes zu errichten. Das Gebäude ist so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung, bei Nichtwohngebäuden auch für eingebaute Beleuchtung, den jeweiligen Höchstwert nicht überschreitet, der sich nach § 15 oder § 18 ergibt. Des Weiteren sind Energieverluste beim Heizen und Kühlen durch baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe von § 16 oder § 19 zu vermeiden. Zudem darf eine Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt.

Im Gebäude-Energie-Gesetz wird festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das Gebäude-Energie-Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird zum jetzigen Planstand bewusst auf verbindliche Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere zur Installation von Photovoltaikanlagen, verzichtet, obwohl die geplanten gewerblichen und landwirtschaftlichen Hallengebäude hierfür grundsätzlich geeignete Flächen bieten. Der Ausbau erneuerbarer Energien unterliegt einem dynamischen technischen und wirtschaftlichen Wandel sowie betriebsspezifischen Anforderungen, die sich einer pauschalen und langfristig belastbaren Festsetzung auf Ebene der Bauleitplanung entziehen. Zudem

besteht eine rechtlich bindende Fachgesetzgebung und Förderinstrumente zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, sodass eine zusätzliche bauleitplanerische Regelung städtebaulich nicht zwingend erforderlich ist. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen wird die notwendige betriebliche Flexibilität der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen gewahrt. Gleichzeitig bleiben Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet grundsätzlich zulässig und können standort- und bedarfsbezogen umgesetzt werden.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Diese Anforderungen dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Minderung klimarelevanter Emissionen sowie der Vorsorge gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen wie Hitzeereignissen, Starkregenereignissen und weiteren klimabedingten Risiken.

Die Aspekte der Klimaanpassung werden insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in die Planung einbezogen. Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Erschließungs- bzw. Wirtschaftsweges werden zum Erhalt festgesetzt und durch die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke ergänzt. Dadurch wird die vorhandene landschaftliche Struktur gesichert und weiterentwickelt sowie eine funktionale Vernetzung von Grünstrukturen unterstützt. Die festgesetzte Grünfläche dient zudem der Rückhaltung und verzögerten Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers. In Verbindung mit dem Verbot wasserundurchlässiger und nicht durchwurzelbarer Folien zur Freiflächengestaltung wird hierdurch der natürliche Wasserhaushalt gestärkt.

Insgesamt leisten die Festsetzungen einen fachlich begründeten Beitrag zur Klimaanpassung, indem sie negative Auswirkungen der baulichen Nutzung mindern und klimaökologisch wirksame Strukturen sichern.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen hohen Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätze (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

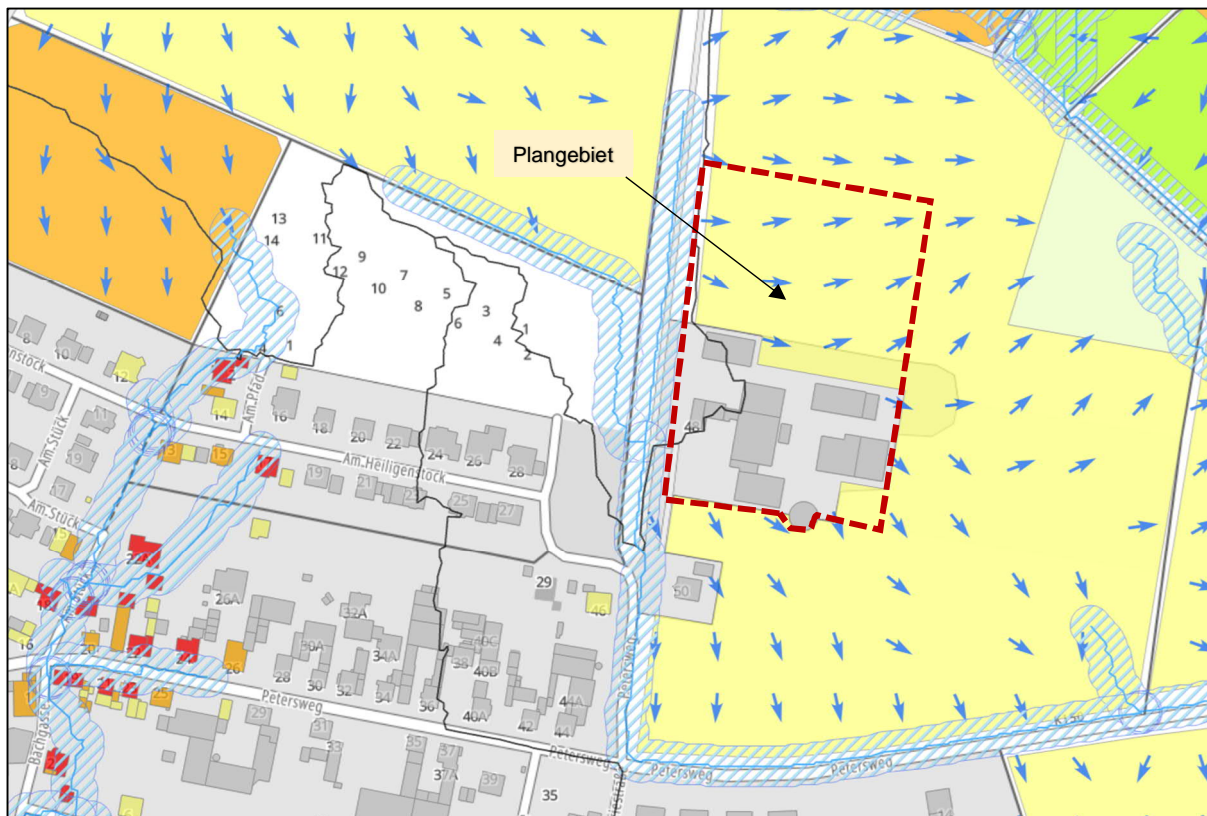
Die Stadt Grünberg verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Für das Sondergebiet wird derzeit Ackerland - wenig gefährdet bei einer Hangneigung von 2 – 5 % angegeben.

Entlang des Wirtschaftsweges / Petersweg wird ein Fließpfad mit beidseitigem Pufferstreifen dargestellt, der sich anhand der asphaltierten Fläche in Verbindung mit der Längsneigung des Weges begründet. Das zur Ausweisung gelangende Sondergebiet bzw. die Sonderbaufläche liegt topografisch höher als die Wegeparzelle, sodass hier nicht von einer Überflutung auszugehen ist, auch wenn dies nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuersiegelungen. Hierdurch werden sich die Abflussverhältnisse innerhalb des Plangebietes ändern. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsminierende Maßnahmen Bestandteil der Planung. Darüber hinaus sind randlich private Grünflächen festgesetzt, die auch der Rückhaltung des

anfallenden Niederschlagswassers dienen und somit der Reduzierung der Abflussmengen und der Abflussgeschwindigkeit beitragen. Ferner grenzt das Plangebiet an weitere landwirtschaftliche Flächen an, sodass hier Personenschäden ausgeschlossen werden können. Insgesamt liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Treffung von Vorkehrungen in Form von Maßnahmen im Sinne des Vorsorgeprinzips begründen würden.

Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG, Stand: 04/2026, bearbeitet)

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Das Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebes verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz, welches sich innerhalb des Peterswegs befindet. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Trink- und Löschwasserversorgung für den Erweiterungsbereich über Ausbau der Leitungsinfrastruktur auf dem privaten Grundstück erfolgen.

Die Ausführungen zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Das Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Hofes verfügt über einen Anschluss an den im Petersweg vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal. Sofern für die geplanten Nutzungen (bspw. Hallengebäude) die Ableitung von Schmutzwasser überhaupt erforderlich wird, ist die Entwässerung auf dem privaten Grundstück entsprechend neu zu konzipieren.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt insgesamt weiterhin über das bestehende Mischwassersystem. Die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das auf den Dachflächen der Neubauten anfallende Niederschlagswasser wird den randlichen Grünflächen zugeleitet, die mit Mulden-Rigolen-Systemen ausgebildet werden. Der Versickerungsnachweis ist der Stadt Grünberg im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Die Ausführungen zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisiert.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone IIIA des mit Schutzgebietsverordnung vom 04.04.1990 (StAnz. Nr. 21/1990, S. 964) festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Queckborn“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Sondergebietes „Landwirtschaft und Gewerbe“ stehen der Schutzgebietsausweisung im Grundsatz nicht entgegen.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen und differenziert festgelegter zulässiger Grundflächenzahlen.

Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ebenso sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die verbleibenden Grundstücksfreiflächen dauerhaft und natürlich zu begrünen sowie anteilig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auch mit der Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland kann, wenn auch nur untergeordnet, ein Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktion geleistet werden.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Schall

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Vorliegend handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern die Situation vor Ort ist bereits durch die bestehende Wohnbebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung (Fahrzeugservice) geprägt. Mit der Aufstellung des Bauleitplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes angrenzend zu einer Wohnnutzung geschaffen. Wie bereits eingangs dargelegt, ist das Ziel der Planung, ein verträgliches Nebeneinander zwischen der geplanten Nutzungsmischung (Landwirtschaft und Gewerbe) und der bestehenden und geplanten Wohnbebauung planungsrechtlich zu steuern. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind folgende Lärmarten untersuchungsrelevant:

- Gewerbe- und Anlagenlärm aus dem Plangebiet
- Zunahme des Verkehrslärms

Die Aufgabenstellung sind getrennt voneinander untersucht und bewertet worden. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sind nachfolgend zusammenfassend aufgeführt:

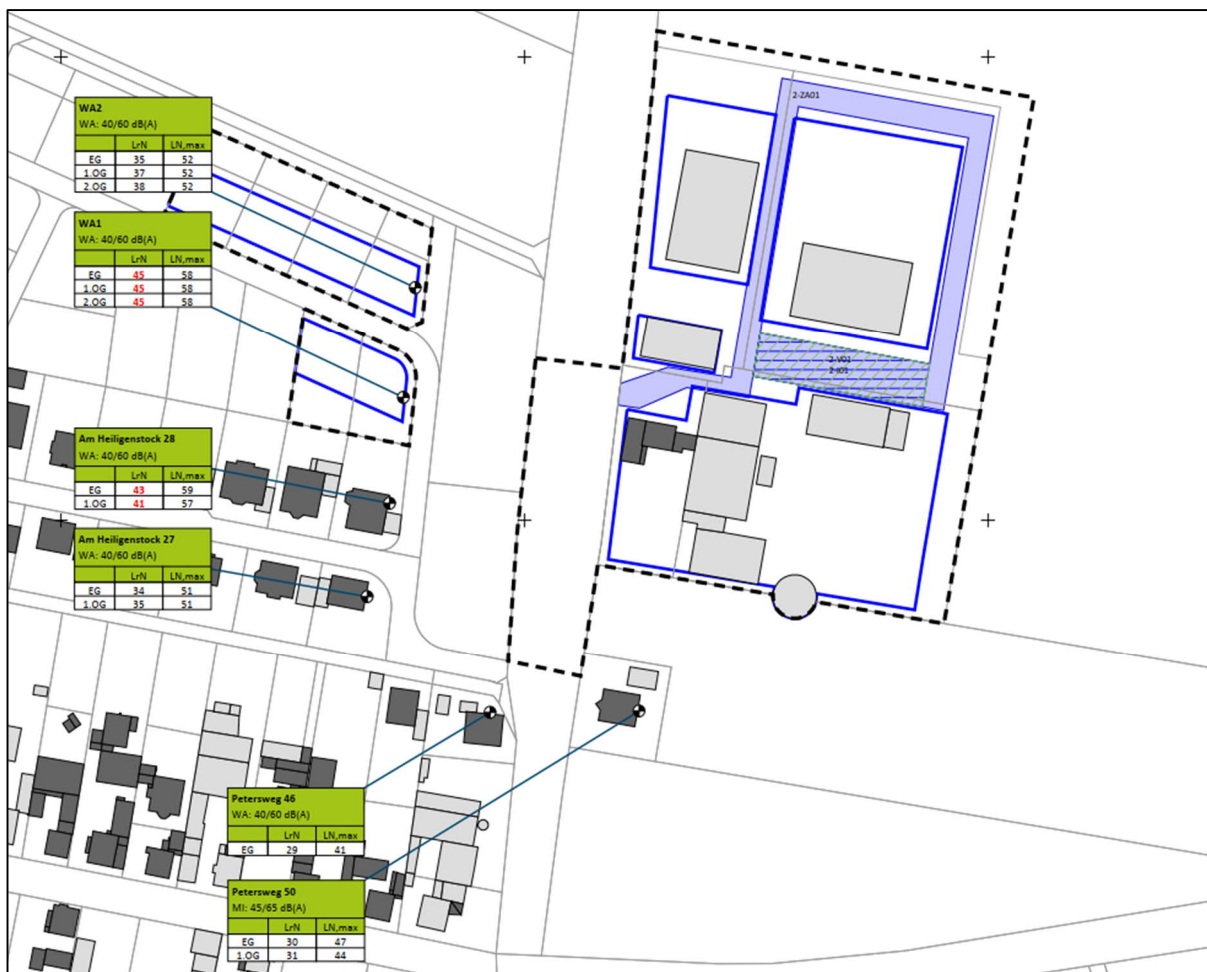
Gewerbe- und Anlagenlärm aus dem Plangebiet

Im Zuge der Untersuchung sind die Geräuscheinwirkungen des Gewerbe- und Anlagenlärms aus dem Plangebiet ermittelt worden. Um eine umfassende Untersuchung der Geräuscheinwirkungen durch die geplanten Sondergebiete zu ermöglichen, sind insgesamt vier Szenarien untersucht und bewertet worden. Das schalltechnische Gutachten hat zum Ergebnis, dass in den Szenarien 1 (Gewerbe- und Anlagenlärm im Beurteilungszeitraum Tag), 3 (seltenes Ereignis: Ernteeinsatz) und 4 (seltenes Ereignis: Getreidekühlung) die zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel eingehalten werden.

In Szenario 2 (Zu- oder Abfahrt eines Traktors in der lautesten Nachtstunde) werden Überschreitungen der gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet sowohl an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Am Heiligenstock“ als auch innerhalb der geplanten allgemeinen Wohngebiete ermittelt.

Bei Zu- oder Abfahrt aus Richtung Westen (Petersweg) werden an den maßgeblichen Immissionsorten Beurteilungspegel zwischen 29 und 45 dB(A) ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 5 dB überschritten. Überschreitungen des Immissionswertes werden an einem Immissionsort innerhalb des Geltungsbereichs sowie am Wohnhaus „Am Heiligenstock“ 28 ermittelt.

Gewerbelärm (Szenario 2, Beurteilungszeitraum Nacht, ohne Schallschutzkonzept)



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Abbildung A07, Konzept dB plus GmbH)

Als mögliche Schallschutzmaßnahmen kommen sowohl Maßnahmen an den Schallquellen (Geräuschemissionskontingentierung) als auch Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg in Frage. Unter letzteres fallen die folgenden Möglichkeiten:

- Vergrößerung des Abstands geplanter schutzbedürftiger Nutzungen zu den Schallquellen (Ab-rücken von Baugrenzen, Planung von „Pufferzonen“ durch Grünflächen, Retention, etc.)
- Ausweisung unterschiedlich schutzbedürftiger Gebietsarten
- Abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwände, Schallschutzwälle, Einhausung, abschir-mende Bebauung, etc.)

Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind teilweise vorhanden (bspw. durch die bestehende Grünflä- che). Weitergehende Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg werden nicht verfolgt. Dies ist darauf zu- rückzuführen, dass die Erschließung des Betriebsgeländes des Windhofs über die Straße „Petersweg“ vom Westen her erfolgt. Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg sind durch die Erschließungssituation nicht realisierungsfähig, da hierzu auf Verkehrs- und Erschließungsflächen bauliche Schallschutzmaß- nahmen wie Lärmschutzwände zu errichten wären. Ebenso entspricht die Ausweisung von weniger schutzbedürftigen Flächen (bspw. Mischgebieten) nicht den Planungsabsichten der Stadt Grünberg. Die Flächen westlich des Peterswegs sollen ausschließlich der Wohnnutzung dienen und somit als allge- meine Wohngebiete ausgewiesen werden. Dies ist auch aus schalltechnisch-städtebaulicher Sicht

sinnvoll, da so eine Ansiedelung weiterer Betriebe nicht zulässig ist und Geräuschemissionen ausschließlich aus dem geplanten Sondergebiet zu erwarten sind.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Geräuschkontingentierung gewählt, um die zulässigen Emissionen durch das geplante Sondergebiet und das Schutzbedürfnis der Wohnnutzungen im Umfeld planungsrechtlich zu sichern. Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, ein angemessenes Schutzniveau bezogen auf den Anlagen- und Gewerbelärm dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Die planungsrechtliche Absicht bei der gutachterlich vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung besteht darin, dass die gewerblichen und landwirtschaftlichen Geräuscheinwirkungen im Beurteilungszeitraum Tag (06:00–22:00 Uhr) untereinander vergleichbar untersucht und bewertet werden. Es fallen sowohl die gewerblichen Betriebstätigkeiten als auch die landwirtschaftlichen Tätigkeiten unter den Regelungsinhalt der Geräuschkontingentierung.

In der Nacht (22:00–06:00 Uhr) ist aufgrund der Nähe zum Wohngebiet die Durchführung von gewerblichen Betriebstätigkeiten zurzeit der Gutachtenerstellung nicht vorgesehen und daher vorliegend auch nicht untersucht worden. Die Geräuschkontingentierung bezieht sich ausschließlich auf regelmäßig stattfindende landwirtschaftliche Tätigkeiten und hierbei insbesondere auf vereinzelte Zu- und Abfahrten von landwirtschaftlichen Maschinen sowie Betriebstätigkeiten auf den Hofflächen im Zusammenhang mit diesen landwirtschaftlichen Maschinen. Die Geräuschkontingentierung und insbesondere der Zwischenwertbildungsbereich gilt explizit nicht für gewerbliche Betriebstätigkeiten wie die Durchführung von Wartungsarbeiten. Ebenso gilt der Regelungsinhalt nicht für Erntetätigkeiten und andere unaufschiebbare landwirtschaftliche Tätigkeiten, die als seltene Ereignisse witterungsbedingt durchgeführt werden müssen, um beispielsweise Schäden an der Ernte oder sonstige Ausfälle zu verhindern.

Die gutachterliche Empfehlung zur Festsetzung einer Geräuschkontingentierung wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgegriffen. Des Weiteren ist zur Verringerung der Geräuscheinwirkung auf die bestehende Ortslage und die Wohnbebauung „Am Heiligenstock“ eine Zu- und Abfahrt von Traktoren im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) aus Richtung Osten über den bestehenden Wirtschaftsweg und die sich im Eigentum des Unternehmens befindlichen Flächen vorgesehen. Da dies aufgrund Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, wird dies im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Stadt Grünberg geregelt.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, der Festsetzung einer Geräuschkontingentierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und die geänderte Zufahrtssituation normaler landwirtschaftlicher Tätigkeiten bei Nacht in den Abwägungsprozess liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die die geplante betriebliche Erweiterung des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und Schaffung zusätzlicher Nutzungsoptionen, trotz räumlicher Nähe zur bestehenden und geplanten Wohnbebauung, begründen. Zu nennen sind hier die langfristige Sicherung und Fortführung des Betriebes, einhergehend mit der Erhaltung von Arbeitsplätzen in Queckborn.

Zunahme des Verkehrslärms

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die schalltechnischen Auswirkungen von städtebaulichen Projekten sind im Einzelfall zu diskutieren und zu beurteilen.

Folgende Kriterien werden zur Beurteilung herangezogen:

- Ursachenzusammenhang (u. a. Aufteilung des zusätzlichen Verkehrs auf mehrere Straßenabschnitte, Vermischung mit dem übrigen Verkehr),
- Zunahme des Verkehrslärms um mindestens 3 dB,

- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV,
- Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht
- weitere Erhöhung der Lärmbelastung in Bereichen, in denen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bereits überschritten ist,
- Funktion sowie Klassifizierung der bestehenden Straßen,
- Schutzbedürftigkeit der betroffenen Gebiete,
- Art und Umfang des Planvorhabens und dessen Eingliederung in die bereits bestehende Baustruktur oder städtebauliche Situation.

Das Gebiet „Sondergebiet Windhof“ ist über den Petersweg erschlossen. Über den Petersweg besteht nach Osten Anschluss an die L 3007 und das überregionale Straßennetz. Der Petersweg dient bereits im Bestand der Erschließung des Windhofs sowie weiterer Nutzungen im Stadtteil Queckborn. Er weist eine Bündelungsfunktion auf und dient als Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die Überplanung und Ausweisung eines Sondergebiets ändern die Funktion des Peterswegs nicht. Darüber hinaus ist aus schalltechnischer Sicht keine günstigere Erschließung des Plangebiets möglich. Die zusätzlichen Verkehre werden unmittelbar auf den Petersweg geführt.

Die Zunahme des Verkehrslärms wird aus schalltechnischer Sicht als verträglich eingestuft. Die Erschließung des Sondergebiets über eine Straße, die bereits im Status quo eine Bündelungsfunktion aufweist und über die auch im Status quo bereits das Plangebiet erschlossen ist, geht aus schalltechnischer Sicht nur mit geringen zusätzlichen Geräuscheinwirkungen einher. Zudem bestehen keine weiteren offensichtlichen Erschließungsalternativen, die schalltechnisch vorteilhafter wären. Verkehrszunahmen in einer Größenordnung, die Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auslöst, sind nicht zu erwarten.

Geruch

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung des verträglichen Nebeneinanders von Landwirtschaft und Wohnen sicherzustellen, wurde eine Berechnung nach der Irrelevanz-Regelung der GIRL für die bestehende Wohnbebauung erstellt. Zur Überprüfung wurde eine Berechnung der Großvieh- (GV) und Geruchseinheiten (GE) durchgeführt. Hierzu wurden die aktuellen Tierplätze herangezogen. Diese wurde dann auf Grundlage der Stallmaße und dem notwendigen Platzbedarf der Tiere auf Plausibilität überprüft. Anschließend wurde der ehemalige Tierbestand mit dem zukünftig geplanten Tierbestand (80 Großvieheinheiten) verglichen. Im Ergebnis wird sich die Geruchsbelastung von ehemals 2.336,13 Geruchseinheiten auf 1.682,13 Geruchseinheiten verringern. Des Weiteren wurde vorsorglich noch eine Abstandsberechnung nach der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 durchgeführt, um festzustellen, ob es zukünftig durch die Anlage zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche bei noch nicht bebauten Grundstücken des Baubauungsplanes Nr.49/1 „Am Heiligenstock Teil II“ (Jahr 2004) kommen kann. Als Emissionsfaktoren wurden für die Rinder 12 GE/(GV x s) eingerechnet. Für Grassilage 6 GE/(s x m²) und für die Güllelagerung 3 GE/(s x m²) einkalkuliert. Das Rechenergebnis stellt sich so dar, dass aufgrund des vorhandenen Abstandes der Emissionsquellen sowie der vorherrschenden Windrichtungen die bebaubaren Flurstücke (Allgemeines Wohngebiet) nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Das zulässige Maß von 10 % wird bei keinem Flurstück erreicht.

Die vorgenommenen Berechnungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Berechnungen dokumentieren, dass bei einer Tierhaltung mit 80 Großvieheinheiten die ermittelte Geruchsbelastung in Bezug auf die angrenzend bestehende und geplante Wohnbebauung verträglich

ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Begrenzung der Großvieheinheiten auf 80. Hierdurch sind jedoch negative Belange auf den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu erwarten, zumal die Festlegung in Abstimmung mit dem Unternehmen erfolgt ist. Nach dessen Aussagen liegt der derzeitige Bestand unterhalb des festgesetzten Wertes und lässt Raum für künftige Erweiterungsabsichten. Hierausfolgend sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zur Thematik Geruch nicht vorhanden.

11. Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Anlagen mit einem räumlichen Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden. Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange sind insofern nicht zu erwarten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 104 „Sondergebiet Windhof“ mit Änderung des Flächennutzungsplans, Planungsbüro Fischer, Stand: 07.05.2026
- Schalltechnisches Gutachten – Bebauungsplan „Sondergebiet Windhof“, Konzept dB plus GmbH, Stand 06.05.2026
- Stellungnahme Immissionsschutz, Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen, Stand: 06.03.2026

Planstand: 07.05.2026

Projektnummer: 23-2957

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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