

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

Begründung

Bebauungsplan Nr. 46

„Schlitzer Straße“

Entwurf

Planstand: 06.02.2024

Projektnummer: 22-2759

Projektleitung: Adler / Schenk

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	12
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen	13
4.3 Gestaltung von Einfriedungen	14
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	14
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	15
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
6.1 Überschwemmungsgebiete	16
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	16
6.3 Oberflächengewässer	17
6.4 Abwasserbeseitigung.....	18
6.5 Abflussregelung	19
7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	19
8. Kampfmittel.....	20
9. Immissionsschutz	20
10. Denkmalschutz	21

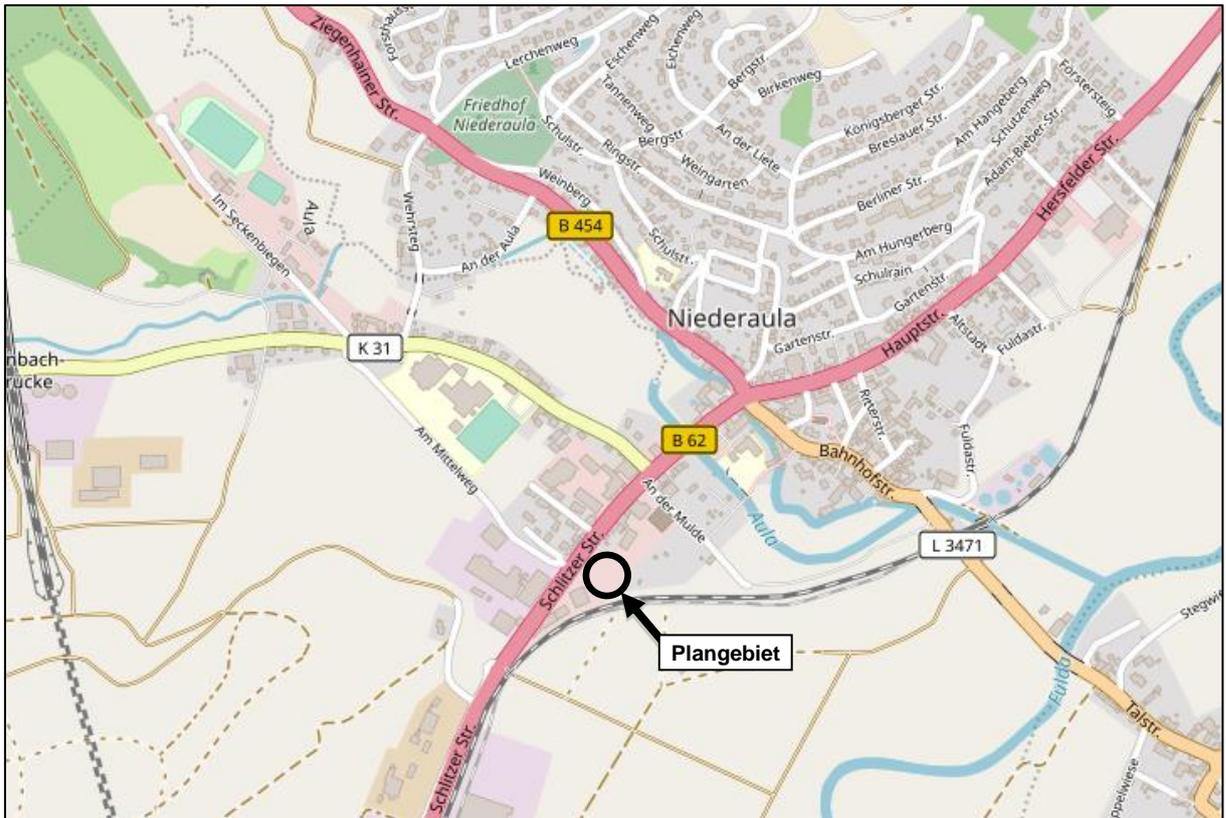
11. Hinweise und sonstige Infrastruktur	21
12. Bodenordnung und Flurbereinigung.....	22
13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
14. Flächenbilanz.....	23
15. Anlagen und Gutachten.....	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich des Ortseinganges Niederaula südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 26) die Erschließung und gewerbliche Nutzung bislang baulich ungenutzter Freiflächen vorgesehen. Die gewerbliche Entwicklung von Niederaula war in der Vergangenheit maßgeblich durch den Bau der Bahnstrecke „Bad Hersfeld–Treysa“ und der Nebenbahn „Niederaula–Alsfeld“ begründet. Während die sog. Knüllwaldbahn gelegentlich noch vom Güterverkehr genutzt wird, ist die sog. Gründchenbahn schon lange weitgehend stillgelegt und zurückgebaut. Bereits seit den 1960er Jahren bestehen Überlegungen, die ehemaligen Bahntrassen für eine Ortsumfahrung im Zuge der Bundesstraßen B 62 und B 454 zu nutzen, die jedoch planerisch nicht weiter verfolgt wurden. Von diesen Überlegungen zeugt noch heute die Baulücke an der Schlitzer Straße zwischen der Stichstraße im Norden, die als Zufahrt für das bestehende Autohaus dient und den südlich anschließenden Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH. Gleichwohl bestehen bereits seit vielen Jahren Überlegungen, diesen baulich bislang nicht genutzten Bereich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und hierfür einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Seitens des privaten Grundstückseigentümers ist in diesem Bereich nunmehr die Errichtung einer kleineren Gewerbehalle als baulicher Lückenschluss zwischen der umgebenden Bebauung geplant.

Lage des Plangebietes

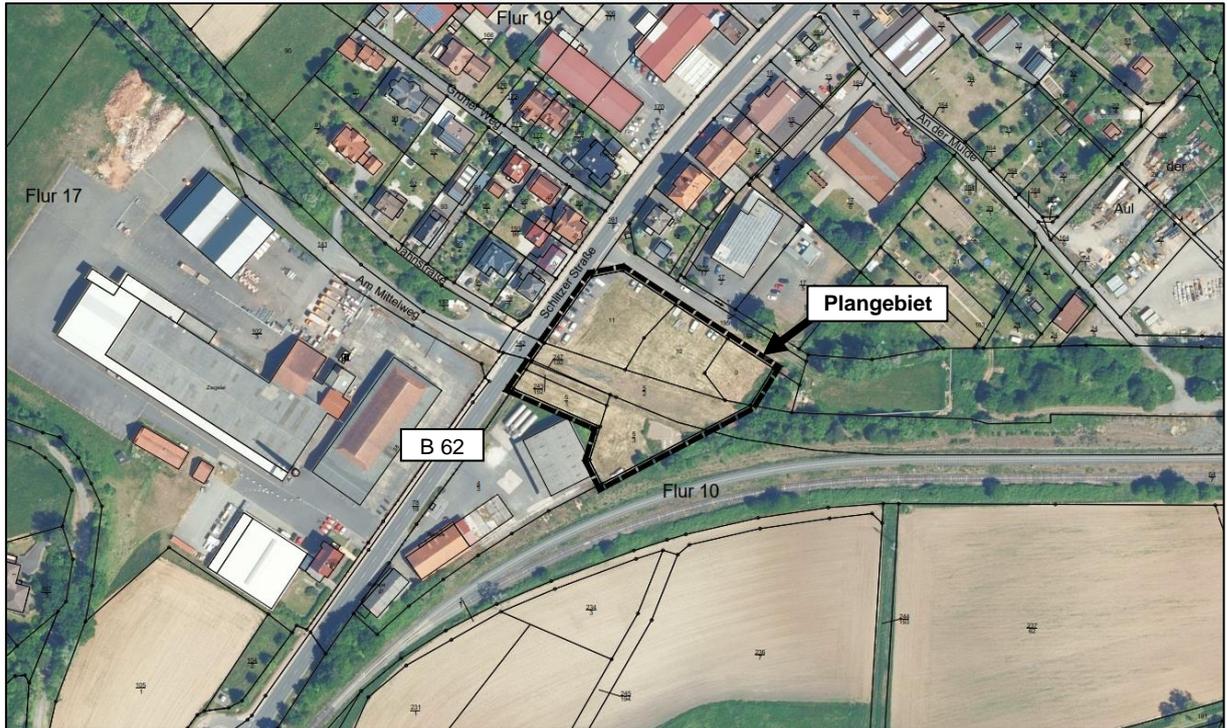


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2023), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Bereich des Plangebietes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (11/2022) genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das jedoch dahingehend eingeschränkt wird, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der geplanten Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll mithin eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südöstlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) am südlichen Ortseingang von Niederaula und stellt sich bislang als baulich ungenutzte Freifläche dar, die randlich teilweise als Parkplatzfläche genutzt wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Niederaula, Flur 10, die Flurstücke 5/1, 5/2, 5/3, 9, 10, 11, 243/192 und 247/192 (Plankarte 1). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie Stichstraße zur Erschließung insbesondere des rückwärtig gelegenen Autohauses sowie anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung
- Osten: Gehölzbestand sowie Verlauf der ehemaligen Bahntrasse
- Süden: Bahnanlagen mit Verlauf der bestehenden Bahnstrecke sowie Liegenschaften der Raiffeisen Waren GmbH

Westen: Verlauf der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sowie hieran anschließend gewerbliche und gemischte Nutzungen und Wohnbebauung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha (6.080 m²). Die Höhenlage des Plangebietes befindet sich auf einem einheitlichen Niveau von rd. 211 m ü.NHN und ist topografisch weitgehend eben.

Bereich des Plangebietes



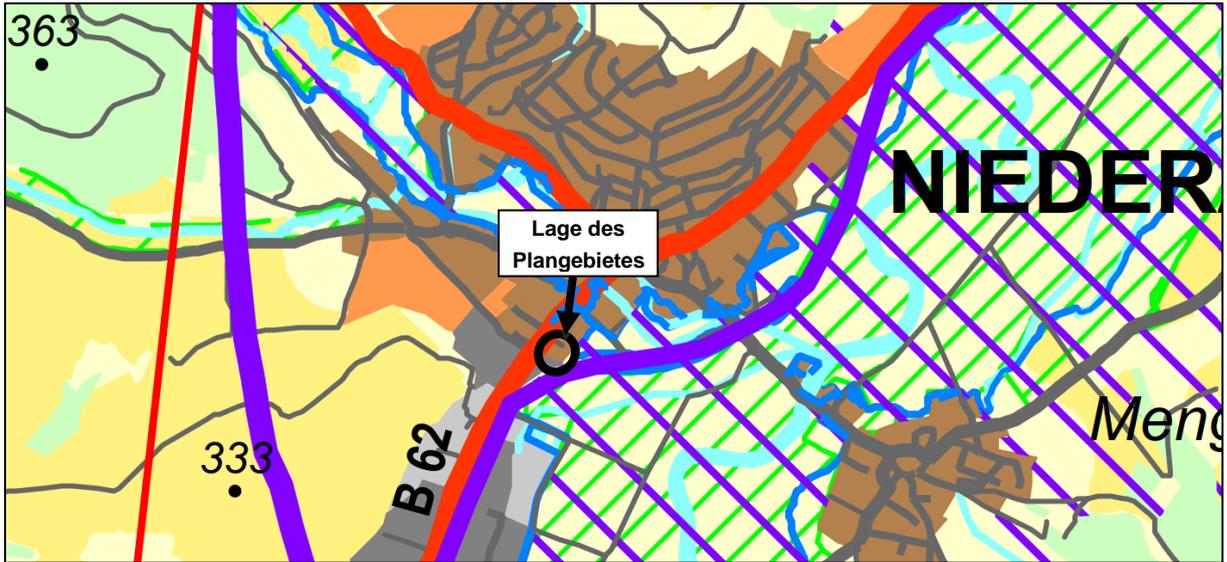
Eigene Aufnahmen (11/2022)

Darüber hinaus werden in der Gemarkung Kerspenhausen, Flur 8, die Flurstücke 21 und 117/16 teilweise (Plankarte 2) mit einer Größe von 1,5 ha (15.286 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Flächen werden der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.

1.3 Regionalplanung

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und der südliche Bereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt. Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sowie der Lage unmittelbar angrenzend zu bestehenden gewerblichen und gemischten Nutzungen im Ortseingangsbereich wird davon ausgegangen, dass die geplante Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht im Widerspruch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als „Grünfläche“ sowie im nördlichen Bereich als „Gemischte Baufläche“ dar. Zudem ist im östlichen Bereich des Plangebietes die landschaftsplanbezogene Darstellung zum Erhalt von Bäumen und das Plangebiet querend der Verlauf der ehemaligen Bahntrasse als sonstige Darstellung enthalten. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **5. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ zu Lasten der bisherigen Darstellungen. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Die Marktgemeinde Niederaula ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Mit der geplanten Bebauung und gewerblichen Nutzung einer bislang baulich ungenutzten, aber bereits grundsätzlich erschlossenen Freifläche im Umfeld bestehender gewerblicher und gemischter Nutzungen soll eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges im Sinne eines baulichen Lückenschlusses erfolgen. Mithin dient die geplante städtebauliche Entwicklung auch der Vermeidung einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und leistet einen Beitrag zu einer baulichen Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass die Flächen innerhalb des Plangebietes für die Landwirtschaft und Agrarstruktur nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Für die Planung sprechen zudem auch insbesondere 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.

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

1.6 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2016 Bekanntmachung: 17.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27.02.2023-28.03.2023 Bekanntmachung: 17.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 20.02.2023 Frist: 28.03.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Niederaula in Richtung Niederjossa. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62), von wo aus in nordwestlicher Richtung der Anschluss an die Bundesstraße B 454 sowie in südlicher Richtung eine überörtliche **Anbindung** an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Aufgrund der zu erwartenden nur geringfügig erhöhten **Verkehrsmengen** wird im Zuge einer Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht von negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege ausgegangen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen. Im Übrigen gilt auch hier grundsätzlich die in § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BaunVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BaunVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BaunVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BaunVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes am Ortseingangsbereich unmittelbar südöstlich der Bundesstraße B 62 nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird schließlich festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebaute Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für klassische gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleibt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest, sodass im Bereich des Plangebietes eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung ermöglicht wird und zugleich das Maß der zulässigen Bebauung aufgrund der Lage des Plangebietes hinreichend begrenzt werden kann.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach vorliegend bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,0** fest. Die Festsetzung ermöglicht gleichwohl eine zweckentsprechende gewerbliche Bebauung und Nutzung mit einer der Lage des Plangebietes angemessenen baulichen Dichte.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier grundsätzlich eine maximal zweigeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und hinsichtlich der Lage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist.

Höhe baulicher Anlagen

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festzulegen und hinreichend begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet demnach auf ein Maß von **10,0 m** beschränkt, sodass im Bereich des Plangebietes eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung ermöglicht wird. Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet keine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass sich die Bauweise hier abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Kerspenhausen, Flur 8, die Flurstücke 21 und 117/16 teilweise, die der Planung als externe Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet sind. Innerhalb dieser Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland** ist das vorhandene Grünland durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Grünland im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 1 ist dabei zweimal jährlich und das Grünland im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 2 einmal jährlich zu mähen. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Schnittgut abzutransportieren und bei Bedarf eine Düngung der Flächen in geringem Umfang zulässig ist. Das Grünland im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 1 ist zweischürig gemäß den Ansprüchen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) zu bewirtschaften. Die erste Mahd findet im Zeitraum vom 15. Mai bis 15. Juni und die zweite Mahd nach dem 01. September statt. Das Grünland im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung 2 ist einschürig nach dem 01. September zu bewirtschaften.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Pkw-Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind im Gewerbegebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Schließlich ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist.

Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Schließlich ist bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. **Vogelschlag**) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass **Dächer** mit einer Neigung von maximal 20° zulässig sind. Weiterhin sind zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt. Zudem wird festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes am südöstlichen Ortsrand sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 wird die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene **Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in Gewerbegebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag ist der Begründung als **Anlage** beigefügt.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Kerspenhausen, Flur 8, die Flurstücke 21 und 117/16 teilweise, die der Planung als externe Ausgleichsfläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte zwischenzeitlich auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere Aussagen zur angetroffenen Fauna und deren artenschutzrechtlichem Status enthält sowie wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervorhebt. Im Ergebnis sind aus der Analyse keine als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart hervorgegangen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt.

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

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

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

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kerspenhausen (Plankarte 2) befindet sich in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG, dem Überschwemmungsgebiet der Fulda (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 17/2013, S. 549), welcher bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht wird. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Gemarkung Niederaula (Plankarte 1) befinden sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. In weiterer nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich jedoch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Aula (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 33/2005, S. 3.217) sowie in südöstlicher Richtung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda (Staatsanzeiger für das Land Hessen, Ausgabe Nr. 17/2013, S. 549).

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen gewerblichen Nutzung in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Zudem befinden sich nördlich des Plangebiets im Bereich der Schlitzer Straße 30 sowie im Kreuzungsbereich Schlitzer Straße und Mittelweg jeweils ein Unterflurhydrant. Entsprechend einer durchgeführten Durchflussmessung im Februar 2024 weist der Hydrant in der Schlitzer Straße 30 einen Fließdruck von 1,6 bar und eine Leistung von 129,5 m³/h sowie der Hydrant in der Schlitzer Straße, Ecke Mittelweg mit Brandschieber, einen Fließdruck von 1,7 bar und eine Leistung von 132,5 m³/h auf. In diesem Sinne kann die Erschließung als gesichert gelten.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kerspenhausen (Plankarte 2) liegt in der geplanten Quantitativen Schutzzone B-neu des sich in der Neufestsetzung befindlichen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen“ (WSG-ID 632-113). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Gemarkung Niederaula (Plankarte 1) befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche 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 wasser-durchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

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

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

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

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt 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 Hessisches Wassergesetz (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. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Niederaula (Bem.-Gr. 8400 EW, d.h. GrKIs 3).

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.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Wasser- und Bodenschutz wird in der Stellungnahme vom 23.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine separate Niederschlagswasserab-leitung oder -versickerung von gewerblichen Flächen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis-pflicht unterliegt. Eine solche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen beim Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als zuständige Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Kosten und Zeitplan

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

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

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

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

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

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Im Altflächen-Informationssystem (ALTIS), das Bestandteil der Altflächendatei des Landes Hessen ist, liegt für das Flurstück 11, Gemarkung Niederaula, Flur 10, die Eintragung einer Altablagerung mit dem Arbeitsnamen „DB Standort Niederaula, ehemalige Tankstelle“ mit dem Status einer nicht bewerteten Fläche vor (ALTIS-Nummer 632.015.060-001.006). Zu dieser Altfläche liegen keine Untersuchungsergebnisse und Bewertungen vor.

Darüber hinaus sind Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Fachdienst Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 16.03.2023 darauf hingewiesen, dass, sofern sich während bodeneingreifender Maßnahmen oder im Rahmen der abfallrechtlichen Deklarationsanalysen weitergehende Hinweise ergeben, die den Verdacht auf eine schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderung begründen können, gemäß den Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG unverzüglich das Dezernat 31.2 als obere Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 29.03.2023 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Das Gewerbegebiet wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet somit dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können.

Mit der festgesetzten Einschränkung wird insbesondere der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie dem Schutzanspruch benachbarter Wohnbebauung am Ortseingang Rechnung getragen.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 03.03.2023 darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass Beschädigungen der vorhandenen **Telekommunikationslinien** vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Die Bauausführenden sollen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Seitens der Deutschen Bahn AG wird in der Stellungnahme vom 27.03.2023 im Hinblick auf den **Bahnbetrieb** und die angrenzenden **Bahnanlagen** insbesondere darauf hingewiesen, dass Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke mit der DB Netz AG abzustimmen sind. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- oder Rammarbeiten durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich der Gleise, einschließlich des Luftraumes, nicht berührt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, sollen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen sollen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird im Hinblick auf den **Brandschutz** in der Stellungnahme vom 22.03.2023 darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Ausführung das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlöscher- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ zu beachten ist. Am Grundstück muss, zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß § 14 Abs. 1 HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m³ Gesamtmenge) bereitstehen muss.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 14.03.2023 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bereits 1kV- und 20 kV-**Versorgungsleitungen** befinden und diese berücksichtigt sowie teilweise umverlegt werden müssen. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EAM Netz GmbH Baurichtlinien zu beachten.

Bei eventuell geplanten Baumbepflanzungen sind die Standorte und Baumarten mit der EAM Netz GmbH abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der Energie-Netz Mitte GmbH“ zu beachten ist und sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem RegioTeam Bebra in Verbindung zu setzen ist, damit die ausführende Baufirma auf eventuelle Gefahrenstellen hingewiesen werden kann. Darüber hinaus wurde mit dem Schreiben vom 04.04.2023 (Aktenzeichen: 202086) der Verlegung der im Plangebiet befindlichen **20-kV-Stromleitung** seitens der EAM Netz GmbH an die Grenze des Geltungsbereichs zugestimmt.

12. Bodenordnung und Flurbereinigung

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

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

13. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)	6.080 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.080 m ²
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	149 m ²
<u>davon</u> : Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)	15.285 m²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“	15.285 m ²
<u>davon</u> : Teilfläche mit der Bezeichnung 1	10.701 m ²
<u>davon</u> : Teilfläche mit der Bezeichnung 2	4.584 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.02.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 01.11.2023

Planstand: 06.02.2024

Projektnummer: 22-2759

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

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