

Stadt Kirchhain, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Rußweg II“

Entwurf

Planstand: 11.12.2024

Projektnummer: 23-2954

Projektleitung: Wolf / Lindner

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	6
1.1 Planerfordernis und -ziel	6
1.2 Änderungen zum Entwurf	7
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	8
1.4 Regionalplanung	10
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.7 Sonstige informellen Planungen	13
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.9 Verfahrensart und -stand	15
2. Städtebauliche Konzeption	16
2.1 Konzept „Sichtbeziehung zur Amöneburg“	18
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
3.1 Knotenpunkte	21
3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	21
3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	21
4. Inhalt und Festsetzungen	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	25
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	25
4.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29
4.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	29
4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB	30
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	30
6. Wasserrechtliche Festsetzung	32
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	32
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	32
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	34
7.3 Artenschutzrechtliche Belange und Schutzgebiete	35

8. Klimaschutz und Klimaanpassung	36
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	36
9.1 Hochwasserschutz.....	36
9.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	36
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	37
9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)	37
9.2 Wasserversorgung.....	37
9.2.1 Bedarfsermittlung	37
9.2.2 Wassersparnachweis	37
9.2.3 Deckungsnachweis.....	37
9.2.4 Technische Anlagen	37
9.3 Grundwasserschutz	37
9.3.1 Schutz des Grundwassers	37
9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	38
9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung	40
9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser	40
9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	41
9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	41
9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände	41
9.3.8 Bauwerken im Grundwasser	41
9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst	41
9.4 Schutz oberirdischer Gewässer	42
9.4.1 Gewässerrandstreifen	42
9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen	42
9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	42
9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	42
9.5 Abwasserbeseitigung	42
9.5.1 Gesicherte Erschließung	42
9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	42
9.6 Abflussregelung	45
9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer	45
9.6.2 Hochwasserschutz	45
9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	45
9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	45
9.6.5 Starkregen	46
9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	47
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	47

11. Kampfmittel	51
12. Immissionsschutz	51
13. Denkmalschutz	52
14. Sonstige Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen	53
15. Bodenordnung	64
16. Flächenbilanz	64
17. Anlagen und Gutachten	65

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bbauungsplanes „Rußweg II“



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet, maßstabslos

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirchhain hat am 25.05.2020 und ergänzend am 06.02.2023 (11.12.2023) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost – Rußweg II“ in der Kernstadt Kirchhain sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung des Gewerbegebiets Ost am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt, um der hohen lokalen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken nachzukommen. Das Planerfordernis ergibt sich zum einen aus dem Bedarf der angrenzenden Firmen (u.a. Wagner Solar und Geisler Infra), die an ihrem Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben. Die Firmen können dann im GE 2, 3a und 3b unmittelbar an das Betriebsgelände anschließen und erweitern. Das Planerfordernis ergibt sich aber auch durch die Anfrage auswärtige Firmen bei der Stadt Kirchhain (die Firma SW-Motech benötigt allein 7-8 ha). Für die Neuansiedelung von Firmen mit größerem Flächenbedarf ist aktuell das GE 1a, 1b, 4a und 4b vorgesehen. Das Gelände 3a und 3b ist aber auch für Firmen aus dem Stadtgebiet Kirchhain vorgesehen und dient der Erschließung kleinerer Gewerbeeinheiten.

Aufgrund der Lage des Gebietes, den übergeordneten Vorgaben (Flächennutzungsplan und Regionalplan Mittelhessen 2010) und der genannten stetigen Nachfrage nach Gewerbeflächen ist die städtebauliche Arrondierung und damit die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich begründet. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 entwickelt, sodass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain wird der Großteil des Plangeltungsbereiches als *Gewerbliche Flächen* (Bestand) dargestellt, lediglich Teilflächen im Norden und im Südosten werden als *Landwirtschaftliche Flächen* dargestellt. Für diese Teilbereiche wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, welche im Parallelverfahren i.S.d. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geändert wird.

Zur Ausweisung sollen Gewerbeflächen im Sinne des § 8 BauNVO kommen. Das Gewerbegebiet soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden (1. BA im Süden, 2. BA im Norden). Die Erschließung erfolgt von Süden nach Norden und wird über zwei Kreisverkehre mit Anbindung an die *Alsfelder Straße* verkehrlich angebunden. Das Gebiet ist so beschaffen und wird so erschlossen, dass zukünftig weitere Gewerbegebietsausweisungen nach Norden und Osten folgen und städtebaulich sowie infrastrukturell angeschlossen werden können.

Parallel zur Bauleitplanung wurde bereits eine Infrastrukturplanung beauftragt, die neben der Straßenplanung auch die Abwassersituation untersucht. In der Konsequenz daraus wurden die Erschließungsachsen festgelegt und ein unterirdischen Regenrückhaltebecken im Südwesten festgesetzt.

Maßgeblich vorgeprägt ist das Gebiet durch verschiedene Hochspannungsfreileitungen und einer Erdgasleitung, die Einfluss auf die überbaubare Grundstücksfläche und auf die Höhenentwicklung ausüben. Die Freileitungen beeinträchtigen bereits jetzt schon das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Trotzdem ist die Ein- und Durchgrünung des Geländes umfangreich und stelle eine deutliche Zäsur gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen dar.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Eingriff in den planungsrechtlichen Außenbereich handelt, sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß §§ 1a und 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Um den Eingriff in den Bodenhaushalt zu minimieren, werden neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen weitere grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Ausgleichsflächen für die durch die Planung beanspruchten Flächen ausgewiesen. Weiterhin ist der Belang des Artenschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besonders

zu beachten. Es bedarf folglich einer Prüfung der vorliegenden Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichts, weshalb das zweistufige Regelverfahren angewendet wird.

Abbildung 2: Räumliche Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2023), bearbeitet

1.2 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung grundlegende Änderungen ergeben, die in erster Linie die Ausgleichsflächen und -maßnahmen natur- und artenschutzrechtlicher Natur umfassen, aber auch geringfügiger Änderungen im Gewerbegebiet. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Aufnahme von 8 externen Ausgleichsflächen im Kirchhainer Stadtgebiet (siehe Teilplan 2/3) zur Einrichtung von Ersatzhabitaten für Offenlandbrüter (insb. Rebhuhn und Feldlerche), um artenschutzrechtliche Konflikte vorzubeugen.
2. Ausweisung einer Fläche für Natur und Landschaft zur Einrichtung eines Reptilienhabitats (ca. 1740 m²) nördlich der *Alsfelder Straße*.
3. Ermittlung des durch den planungsrechtlichen Eingriff verursachten Defizits und naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Hierfür wurden in Absprache mit den Forstämtern Biedenkopf, Burgwald und Kirchhain Ökopunktemaßnahmen über vertragliche Regelungen zugeordnet und der Ausgleich gesichert. Die genauen Flächen und anerkannten Maßnahmen werden im Teilplan 3/3 nachrichtlich übernommen dargestellt (siehe Teilplan 3/3).
4. Modifizierung von textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Regelung der Versickerung in der Trinkwasserschutzzone IIIA gemäß Hessischen Wassergesetzes.
5. Aufnahme von Standorten von zentralen Löschwasserentnahmestellen zur Gewährleistung entsprechender Löschwasserkapazitäten.
6. Aufnahme von geplanten Standorten für Trafostationen.

7. Rücknahme der Anpflanzungsmaßnahmen (Baumanpflanzungen) in den Mastschutzbereichen.
8. Rücknahme von Baugrenzen in den Mastschutzbereichen.
9. Aufnahme bestehender Leitungsinfrastruktur im Plangebiet.
10. Aufnahme einer Fläche für Versorgungsanlagen östlich des Gewerbegebietes GE4b für Anlagen der Wasserversorgung (ZMW) und zur Sicherung der Ver- und Entsorgung.
11. Übernahme der Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Alsfelder Straße auf Höhe der Bundesstraße.

An dem Standort des Gewerbegebietes sowie der grundlegenden Gestaltungskonzeption hinsichtlich der Erschließung wird im Grundsatz festgehalten. Die einzelnen Änderungen der Planung werden unter den jeweiligen Kapiteln nachfolgend dargelegt und erläutert.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Bebauungsplan (**Teilplan 1/3**) ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst in der **Flur 15** die Flurstücke 82/1, 85/1, 87, 89/1, 90, 91, 92/1, 92/2, 93-99, 100/1, 101-103, 104, 113, 114/1, 116, 126/6, 126/7, 126/9 tlw., 134/3 tlw., 134/5, 136/5 tlw., 136/6, 137 tlw., 144/86, 145/86, 166, 167, 168, 169 (Gemarkung Kirchhain), in der **Flur 16** die Flurstücke 85, 128 tlw., 129 – 132, 133 tlw. (Gemarkung Kirchhain) sowie in der **Flur 18** das Flurstück 244 (Gemarkung Kirchhain). Mit in den Geltungsbereich aufgenommen sind die *Alsfelder Straße*, die *Lauterbacher Straße* sowie der Feldweg am östlichen Rand des jetzigen Gewerbegebietes.

Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rd. 26,4 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung oder der Plankarte des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Kernstadt Kirchhains und kennzeichnet maßgeblich den Stadteingang ausgehend von der Bundesstraße B 62 bzw. B 454. Derzeit wird das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, bis auf das Vorhandensein von oberirdischen Hochspannungs-Freileitungen ist keine bauliche Vorprägung zu verzeichnen.

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich bereits zahlreiche Firmengelände, unter anderem auch das der Firma *Solar Wagner*, welche die Absicht gegenüber der Stadt kommuniziert hat, ihr Firmengelände in das vorliegend geplante Gewerbegebiet *Rußweg II* zu expandieren. Da sich der Standort Kirchhain-Ost in den letzten 20 Jahren zu einem attraktiven Standort für Unternehmen herausgebildet hat, liegt es im Interesse der Stadt Kirchhain, das Gebiet nördlich der *Alsfelder Straße* weiterzuentwickeln und somit den Gewerbebestandort Kirchhain bauplanungsrechtlich zu sichern. Somit können Firmenstandorte und Arbeitsplätze im ländlichen Raum gesichert und neue geschaffen werden. Das Gewerbegebiet wird bedarfsgerecht abschnittsweise erschlossen.

Im **Teilplan 2/3** sind die Abgrenzungen der externen Ausgleichsflächen ersichtlich. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden im Teilplan 2/3 dokumentiert und umfassen in der **Flur 16** das Flurstück 187, in der **Flur 19** das Flurstück 306 (jeweils Gemarkung Kirchhain), in der **Flur 14** das Flurstück 32/11 (Gemarkung Betziesdorf), in der **Flur 10** das Flurstück 27 (Gemarkung Emsdorf), in der **Flur 2** das Flurstück 67/6 und in der **Flur 14** das Flurstück 22/1 (jeweils Gemarkung Großseelheim), in der **Flur 11** das Flurstück 20/3 und in der **Flur 12** das Flurstück 41/4 (jeweils Gemarkung Kleinseelheim).

Abb. 3: Lage des Plangebietes (Luftbild), Teilplan 1/3



Quelle: www.geoportal.hessen.de; Stand: 02/2024

bearbeitet, maßstabslos

Abb. 4: Blickrichtung Östlicher Ortsausgang



Abb. 5: Blickrichtung Alsfelder Straße (Süden)



Abb. 6: Blickrichtung Norden



Abb. 7: Blickrichtung Westen, GE Ost



1.4 Regionalplanung

Für das Plangebiet stellt der Regionalplan Mittelhessen 2010 ein *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* (5.3-2) dar. Ergänzt wird die Darstellung durch *eine Hochspannungsleitung einschl. Umspannanlage Bestand* (7.2.4-1).

Entsprechend dem Ziel der Raumordnung, das im Textteil des RPM 2010 in 5.3-2 näher ausgeführt wird, sollen „die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen“.

Die Darstellung wird weiterhin in dem Entwurf (Fortschreibung) des Regionalplan Mittelhessens 2021 gefolgt: Hier wird das Plangebiet ebenfalls als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* dargestellt. Hinzu kommt eine Darstellung als *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* (6.1.4-12). Aufgrund der zahlreichen eingriffsminimierenden Maßnahmen zur Versiegelung im Plangebiet und weiterer Festsetzungen werden die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet bei der Planung beachtet.

Somit kann attestiert werden, dass der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus diesen entwickelt ist.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (*links*) sowie Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2021 (*Entwurf; rechts*)

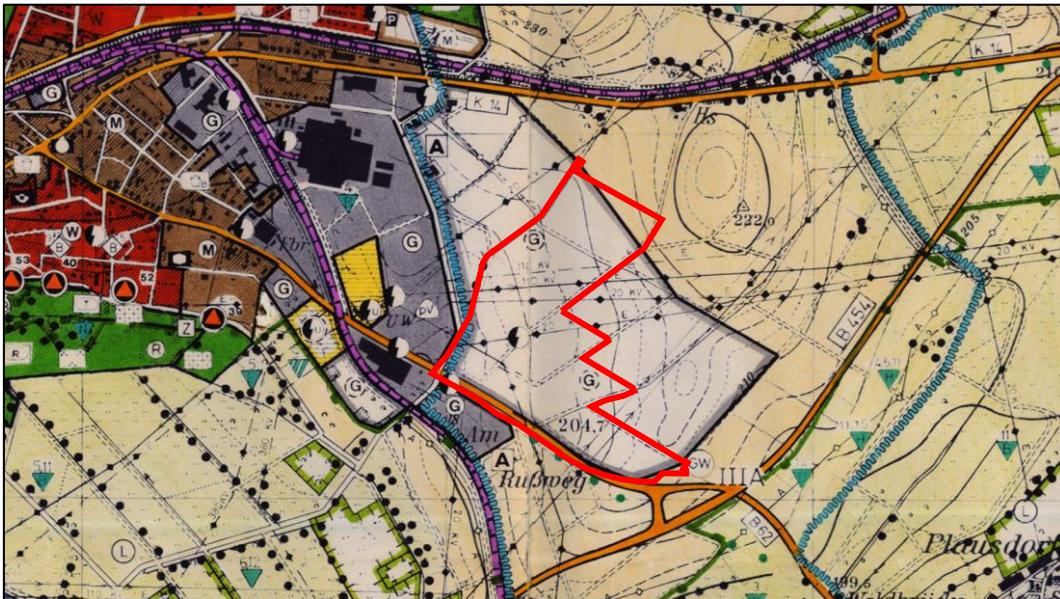


1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain von 1996 stellt den Großteil des Geltungsbereiches als *Gewerbliche Baufläche – Planung* dar. Teilbereiche im Norden und Osten werden als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Außerdem werden mehrere Hochspannungstrassen dargestellt, die das Plangebiet kreuzen.

Der vorliegende Bebauungsplan beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit nur in kleinen Teilbereichen entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abb. 9: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Kirchhain (1996)



1.6 Verbindliche Bauleitplanung

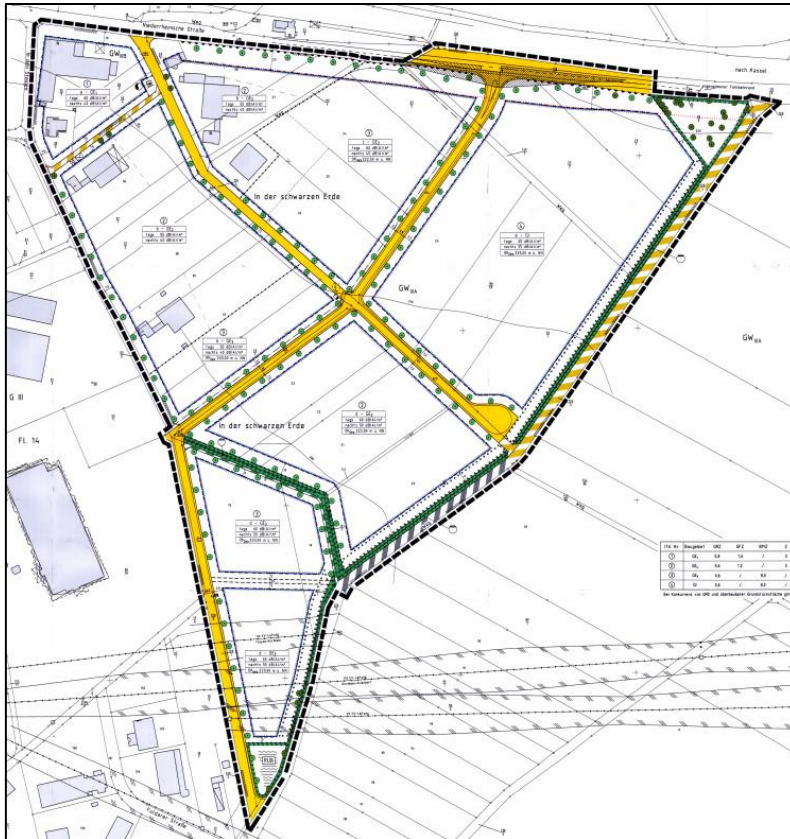
Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Geltungsbereich ist somit dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ (2005) sowie der dazugehörigen Änderungen 1.-4. Der Bebauungsplan weist für den westlich angrenzenden Bereich sowohl Gewerbegebiete (GE) als auch ein Industriegebiet (GI) aus. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes überschneidet sich nur im Osten mit dem vorliegenden Geltungsbereich. Der im Bereich des Gewerbegebietes Rußweg westlich dargestellte Feldweg stellt den Überschneidungsbereich dar. Hier werden geplante Infrastrukturleitungen bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Die geplante Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt auch die Trennungsgrundsätze der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Auf Gewerbe- und Industrieflächen erfolgt eine Gewerbegebietsausweisung.

Die natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Teilplan 2/3 und 3/3) werden ebenfalls derzeit nicht von Geltungsbereichen weiterer Bebauungspläne tangiert.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ (2005)



Die Kennwerte für die entsprechenden Gebiete wurde mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,8 (GE₁) bzw. 0,6 (GE₂, GE₃ & GI), einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 1,6 (GE₁) bzw. 1,2 (GE₂) sowie einer Baumassenzahl (**BMZ**) von 8,0 (GE₃ & GI). Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde auf Z=II sowie die maximale Oberkante über Normal Null (OK_{N.N.}) 220 bzw. 225 bzw. 222,5 Meter. Die Darstellung der überbaubaren Flächen und Baugrenzen erfolgt großzügig, aber mit einem Mindestabstand zu den Erschließungsstraßen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden so gewählt, das der Topographie und der Lage zur Kernsdat ausreichend Rechnung getragen wird, um eine mit dem Landschaft- und Ortssbild verträgliche Höhenstaffelung zu entwickeln.

Abb. 11: Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ	Z	OK _{Geb.}
①	GE ₁	0,8	1,6	./.	II	./.
②	GE ₂	0,6	1,2	./.	II	./.
③	GE ₃	0,6	./.	8,0	./.	gem. Plankarte
④	GI	0,6	./.	8,0	./.	gem. Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Im Jahr 2023 erfuhr der Ursprungsbebauungsplan seine 4. Änderung. Aufgrund der geplanten Gewerbegebietserweiterung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet wird, wurden die Baugrenzen insofern überplant, als dass durch die Baugrenzerweiterung die gewerblichen Bauplätze optimaler beansprucht werden können und im Gegenzug die Ortsrandeingrünung entfallen muss, um das Gebiet dahingehend in südöstliche Richtung zu öffnen, sodass der vorliegende Bebauungsplan

„Rußweg II“ und die Darstellung der Bauflächen fast nahtlos an den Geltungsbereich anknüpfen können und den gewerblich geprägten Standort Kirchhain-Ost fortführend zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern. Im Bereich des Feldweges (gemeinsame Fläche beider Bebauungspläne) werden Infrastrukturleitungen geplant, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Die Flächen sind aber auch im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen, können allerdings nicht mit Hochbauten überbaut werden. Bisher waren die Flächen im Bebauungsplan als Erschließungsstraße (im Geltungsbereich) und Feldweg (außerhalb des Geltungsbereiches) dargestellt (siehe Abb. 12). Diese Infrastrukturtrassen werden festgesetzt, um zum einen die geplante Leitungsinfrastruktur, die mit der Ausweisung des Gewerbegebietes einhergeht, in Richtung Alsfelder Straße zu sichern und anzubinden. Zum anderen dient die Trasse auch zur Ver- und Entsorgung nördlich angrenzender bestehender und geplanter Siedlungsflächen.



Abb. 12: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ (2023)

1.7 Sonstige informellen Planungen

Für Teilbereiche des Plangebietes liegen der Stadt Kirchhain bereits mehrere konkrete Anfragen vor (u.a. im Südwesten ca. 8,6 ha, Firma SW-Motech). Außerdem wird dem lokal ansässigen Unternehmen *Solar Wagner*, dessen Firmensitz im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend liegt, durch die Angebotsplanung ermöglicht, das Firmengelände in Richtung Osten (in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes) zu expandieren. Dafür wird die Festsetzung der Verkehrsfläche am östlichen Geltungsbereichsrand aufgehoben und in den Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes durch Bauflächen und Geh-, Fahr- und Leitungen überplant. Somit kann das Betriebsgelände zusammengehörig und ohne räumliche Zäsur (aufgrund der bisher geplanten Straße) weiterentwickelt werden. Diese Erweiterungsfläche stellt die einzige mit dem Betriebsgelände zusammenhängende Entwicklungsfläche für die Firma Wagner dar.

Durch die Interessensbekundung verschiedener gewerblicher Unternehmen kann die Entwicklung des Plangebietes vorangetrieben werden. Die Flächen im 1. Bauabschnitt (GE 1a, 1b, 4a und 4b) sind

bereits für Firmenansiedelungen reserviert. Im restlichen Planbereich, Bauabschnitt 2, erfolgt eine Reservierung der Fläche GE 2 für die westlich angrenzende Firma Wagner. Im Norden können die westlichen Teilflächen 3a und 3b für die westlich angrenzende Firma GeisslerInfra verwendet werden. Die übrigen Flächen des Bauabschnittes 2 (GE 3a und 3b östlicher Teil sowie 3c) sollen dann später bei Bedarf entwickelt werden.

1.8 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.

Aufgrund der hohen konkreten Flächenanfragen nach groß geschnittenen gewerblichen Baugrundstücken (Hauptanfrage eines Unternehmens bei ca. 8,6 Hektar) und der geplanten Größe der einzelnen Vorhaben (Verlagerungen und Erweiterungen von angrenzenden Unternehmensstandorten) stehen im planungsrechtlichen Innenbereich der Stadt Kirchhain keine adäquaten Freiflächen zur Verfügung, um diesen Standortanforderungen hinsichtlich der Dimensionierung gerecht zu werden. Dies trifft weder auf die bestehenden Gewerbegebiete in der Kernstadt noch auf die planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbegebiete zu. Auch in den Stadtteilen sind keine Potenziale zur Innenentwicklung gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan ist (wie in den vorigen Kapiteln dargestellt) mit den übergeordneten Planungen vereinbar, im überwiegenden Teil bereits durch den Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain von 1996 dargestellt und vorbereitet und lässt sich aus den Zielen der Raumordnung entwickeln. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan als die logische Schlussfolgerung der Darstellungen der räumlich übergeordneten Planungsebenen aufgefasst werden.

Auf eine vertiefende Diskussion über Alternativstandorte kann aus diesem Grund verzichtet werden. Der Kirchhainer Osten wurde in den letzten 20 Jahren schwerpunktartig für die Neuansiedlung von Gewerbestandorten entwickelt, sodass der vorliegende Bebauungsplan diese Entwicklung aufgreift und sinnvoll und städtebaulich begründet fortführt.

Durch die vorliegende Planung wird zwangsweise die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zugunsten des Gewerbegebietes Rußweg II planungsrechtlich vorbereitet, weshalb die besondere Begründungspflicht bei deren Inanspruchnahme zugunsten einer Siedlungsflächen- bzw. Gewerbeflächenausweisung vorliegend greift.

Die ortsansässige Landwirtschaft wurde in Gesprächen der Stadt Kirchhain mit den Ortslandwirten umfassend beteiligt und Lösungen für einen Flächentausch erörtert. Zwar wurde der Belang Landwirtschaft bereits auf den übergeordneten Planungsebenen (Regionalplan und Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan) den Belangen der Gewerbeflächenentwicklung, der Schaffung von regionale Arbeitsplätze und der Wirtschaft untergeordnet. Dennoch wird der Belang Landwirtschaft durch die Stadt Kirchhain bei der jetzt anstehenden Bauleitplanung erneut vertiefend betrachtet. Hierzu laufen weitere

aktive Gespräche mit den betroffenen Bewirtschaftern der Fläche. Auch die Fachbehörde beim Kreis, die die landwirtschaftlichen Belange vertritt, wurde eingeschaltet und Lösungsmöglichkeiten für die betroffene Landwirte gesucht. Die Entwicklung des Baugebietes in 2 Bauabschnitten stellt einen Teil der Maßnahmen dar, um den Verlust an lw. Nutzfläche zeitlich zu verzögern. Auch die Verlagerung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen berücksichtigt die lw. Belange. Hierdurch kann ein weiterer erheblicher Flächenverbrauch verhindert werden.

Es ist anzuführen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die langfristige gewerbliche Entwicklung der Stadt Kirchhain und die Weiterentwicklung des gewerblichen Schwerpunktes Kirchhain-Ost planungsrechtlich vorbereitet wird. Deshalb ist es vorgesehen, das Gewerbegebiet Rußweg II in zwei Bauabschnitten zu erschließen und zu entwickeln. Einerseits kann dadurch kurzfristig einer konkreten Nachfrage nach Gewerbebauland entsprochen werden und andererseits mittel- bis langfristig Flächen für die Betriebserweiterung der ortsansässigen Firmen und somit für den endogenen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Kirchhain planungsrechtlich vorbereitet werden können. Dies sorgt dafür, dass große Teile des Plangebietes, auch über den Abschluss der Planung hinaus, weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB hingewiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass der Eingriff in den Boden über eine separate Bodenschutzbewertung kalkuliert und durch eine Zuweisung von Ökopunkten ausgeglichen werden kann. Das aus der Bodenschutzbewertung ermittelte Defizit ist in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Nähere Informationen hierzu können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.05.2020 Bekanntmachung: 05.04.2024
Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss	06.02.2023 Bekanntmachung: (13.02.2023) ¹ / 05.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.04.2024 – 29.05.2024 Bekanntmachung: 05.04.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 10.04.2024 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.12.2024 – 07.02.2025 Bekanntmachung: 13.12.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 12.12.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

¹ Die Bekanntmachung wird noch überprüft.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____
--	-------

Die Bekanntmachungen erfolgen im Kirchhainer Anzeiger als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Kirchhain.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Einstellung der Unterlagen ins Internet bzw. die Auslegungszeit der Unterlagen in der Verwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Allerdings wird die Auslegungszeit wegen der Feiertage angemessen um 3 Wochen verlängert.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Anschließend werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den darauffolgenden Kapiteln die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Hierfür werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht und die bestehenden gewerblichen Strukturen werden räumlich in Richtung Osten fortgeführt, gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt die Ausweisung des Gewerbegebietes im Bereich der *Alsfelder Straße* flächenhaft, sodass die Grundstückszuschnitte und -aufteilungen dem der Stadt Kirchhain vorliegenden Bedarf und der Nachfrage entsprechend gewählt werden können. Dabei zielt das zugrunde liegende städtebauliche Konzept darauf ab, dass das Gewerbegebiet Rußweg II in zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll: Zuerst erfolgt die Entwicklung direkt entlang der *Alsfelder Straße*, da hier die Erschließung weitestgehend gegeben ist. Daran anschließend soll sich das Gebiet zukünftig in Richtung Norden entwickeln, wofür entsprechende Erschließungsmaßnahmen vorgegeben werden, welche so beschaffen sind, dass sie eine über den Geltungsbereich hinausgehende Erweiterung des Gewerbegebietes ermöglichen.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes wurden Erschließungsvarianten für die Führung der Leitungsstränge und der Erschließungsachsen durch das Ingenieurbüro HS aus Gießen ausgearbeitet. Im Zusammenhang mit ersten Ansiedlungskonzepten einer Firma, die Interesse am Gebiet GE 1a und 1b bekundet hat, wurde die Trassenführung der Erschließungsachse im Nordwesten noch einmal verschoben (nach Norden). Gleichzeitig wurde im Bereich 3a und 3b noch ein Erschließungsstrang eingezogen, um Grundstücksgrößen für kleiner Gewerbeeinheiten ausweisen zu können. Gleichzeitig ist das Erschließungssystem so aufgebaut, das eine Erweiterung des Gebietes nach Norden und Osten möglich ist. Die Grundstücke des Gewerbegebietes GE 4a und 4b erhalten eine gemeinsame Zufahrt über die *Alsfelder Straße*. Hier sind entsprechende Bereiche mit Ein- und Ausfahrten festgesetzt

(auf Höhe der Hochspannungsleitungen). Die zwei Haupterschließungsachsen werden über zwei geplante Kreisverkehre an die Alsfelder Straße (eine Stadtstraße) angeschlossen. Geplant ist zunächst nur der Ausbau des westlichen Kreisverkehrsplatzes Anbindung Lauterbacher Straße / Alsfelder Straße. Der südöstliche Kreisverkehrsplatz wird erst benötigt, wenn die gewerbliche Entwicklung über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Nordosten entwickelt wird. Die Flächen GE 1a und 1b werden zunächst über die Lauterbacher Straße erschlossen, die Flächen GE 4a und 4b über eine direkte Zufahrt zur Alsfelder Straße, die auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Bei der Planung des Gewerbegebietes spielen die Auseinandersetzung mit der bestehenden Topographie, der Nutzung (Acker), und der bestehenden Infrastrukturleitungen eine gewichtige Rolle.

Um auch künftig den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen, werden zusätzlich zu den Erschließungsstraßen landwirtschaftliche Wege im Südosten sowie im Nordosten des Geltungsbereiches mitaufgenommen, so dass auch künftig die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von den entsprechenden landwirtschaftlichen Betriebsfahrzeugen erreicht werden können. Der Verlust an lw. Nutzfläche ist sowohl durch die raumordnerischen Vorgaben (Regionalplan Mittelhessen 2010) wie auch durch den kommunalen Flächennutzungsplan vorgegeben. Insofern kann man bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange (Belang Landwirtschaft / Belange Wirtschaft und Gewerbe) auf die Abschichtungsregelung und an die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB verweisen. Eine grundlegende Infragestellung der Ausweisung erfolgt daher nicht, allerdings muss im Rahmen der Bodenordnung der Verlust an lw. Nutzfläche thematisiert werden. Hierzu wird u.a. auf die Aussagen in Kapitel 1.8 verwiesen.

Das Plangebiet wird insgesamt durch 6 Trassen von Versorgungsleitungen vorbelastet und geprägt, die bei der vorliegenden Planung eine zwingende Berücksichtigung erfahren müssen. Zum einen wird das Gebiet durch eine Ferngasleitung durchquert. Diese Gasleitung liegt zentral im Plangebiet und ist in der Plankarte samt Schutzstreifen eingezeichnet. Das Thema einer möglichen/nichtmöglichen Überbauung oder Verlegung der Leitung wurde im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erörtert. Eine Verlagerung der Leitung und eine Überbauung der Leitung ist nicht möglich. Lediglich im Bereich der Kreuzung mit der Erschließungsstraße ist die Überbauung zulässig. Weitere umfangreiche Informationen zu Nutzungen und Bebauungen im Bereich der Trasse (hier Verweis auf das Bauantragsverfahren, der Erschließungsplanung und der Bauausführung) ist dem Kapitel 14 zu entnehmen.

Dazu kommen mehrere Hochspannungs-Stromfreileitungen (380-kV/110-kV), die im Plangebiet verortet werden können sowie erdverlegte 20kV-Kabel, die zum Windpark Kirchhains zugehörig sind. Die Stromtrassenverläufe sowie die Position der einzelnen Masten (Planzeichen: Orange Achtecke) samt Schutzbereiche sind ebenfalls der Plankarte zu entnehmen. Das Thema einer möglichen Unterbauung und die Höhenentwicklung der Bebauung oder Verlegung der Leitung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Versorgungsträger erörtert. Weitere umfangreiche Informationen zu Nutzungen und Bebauungen im Bereich der Trasse (hier Verweis auf das Bauantragsverfahren, der Erschließungsplanung und der Bauausführung) sind ebenfalls dem Kapitel 14 zu entnehmen.

Ebenfalls liegen Fernmeldeleitungen am Rande des Plangebietes, welche durch die Vergabe von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, sofern die Trassen außerhalb öffentlicher Parzellen liegen, planungsrechtlich gesichert werden. Durch diese Konzentration technischer Infrastruktur im Plangebiet sind Einschränkungen der Bebaubarkeit der gewerblichen Grundstücke festzuhalten, auf die auch in der Ausführungsplanung besonders zu achten ist.

Die Fachplanung zur Ver- und Entsorgung für das Plangebiet wurde bisher durch das Büro *HS Ingenieure* parallel zum Planungsprozess erarbeitet und begleitet. Die zentralen Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel 3 dargestellt.

Aufgrund der Großflächigkeit des auszuweisenden Gebietes und der durch den Bebauungsplan vorbereiteten intensiven baulichen Ausnutzung der einzelnen Flächen werden aus Gründen der Eingriffsminimierung in den Natur-, Wasser- und Bodenhaushalt zahlreiche eingriffsmindernde Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Aufgrund der Dimension des Vorhabens sind auch externe Maßnahmen und Flächen für die Kompensation des Eingriffs erforderlich. Zu diesem Themenkomplex wurden verschiedene Maßnahmen in räumlicher Nähe zum Plangebiet überprüft und im laufenden Verfahren mit den betroffenen Fachbehörden (Naturschutz, Forst, Landwirtschaft) abgestimmt. Die für das Bauleitplanverfahren feststehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden jetzt im Entwurf sowohl in der Plankarte wie auch in der Begründung aufgeführt. Primär handelt es sich um Ökokontomaßnahmen von den drei Hess. Forstämtern Biedenkopf, Burgwald und Kirchhain. Auch der Artenschutz erforderte eine umfangreiche Untersuchung und die Erstellung eines Artenschutzkonzeptes für die Feldlerche. Die Ergebnisse werden ebenfalls in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Durch die getroffenen Festsetzungen, die in den nachfolgenden Kapiteln erläutert und städtebaulich begründet werden, soll das Ziel einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung in der Stadt Kirchhain verfolgt werden. Unterstrichen wird die Nachhaltigkeit des Plangebietes (auch im Hinblick auf den Klimaschutz) durch zahlreiche eingriffsmindernde Maßnahmen und der Festsetzungen von Fassaden- und Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen.

2.1 Konzept „Sichtbeziehung zur Amöneburg“

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und die Obere Landesplanungsbehörde die Stellungnahme ab, dass das Plangebiet sich „innerhalb der zu schützenden Sichtexposition des kulturhistorisch bedeutsamen Bergkegels der Amöneburg“ liege. In diesem Zusammenhang wurde auf das Ziel 5.6-4 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist *„eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art zu vermeiden.“*

Um eine solche Beeinträchtigung des kulturhistorisch wertvollen Landschaftsbildes durch die vorliegende Planung ausschließen zu können, wurden perspektivische Visualisierungen erstellt. Diese werden nachfolgend dargestellt und zeigen sowohl den Status Quo vor den Baumaßnahmen sowie die Planung mitsamt Darstellung der Gewerbebauten.

Die Visualisierung verdeutlicht, dass sich das zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet Rußweg II verträglich in das Landschaftsbild einfügt und über die Steuerung der Höhenentwicklung an den städtebaulichen Kontext - das angrenzende Gewerbegebiet Ost - anschließt. Zumal anzuführen ist, dass das Plangebiet bereits im Bestand von deutlich höheren und landschaftsbildbeeinträchtigenden Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen der Energiewirtschaft tiefgreifender anthropogen vorgeprägt bzw. vorbelastet ist. Aus Sicht des Plangebers wird daher die landschaftsprägende historische Silhouette nicht erheblich optisch beeinträchtigt, sodass die Planung an das Ziel 5.6-4 des RPM 2010 angepasst aufgefasst werden kann.

Abb. 13: Sichtbeziehung Status Quo von der Amöneburg in Richtung Plangebiet (BR Nordosten)



Der Pfeil deutet die Lage des Gewerbegebietes an.

Abb. 14: Sichtbeziehung Amöneburg – geplantes Gewerbegebiet „Rußweg II“



3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das vorliegende Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt Kirchhain und wird sowohl über die südlich angrenzende „Alsfelder Straße“ als auch durch die westlich angrenzende „Lauterbacher Straße“ erschlossen, sodass das Plangebiet an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz im Bestand angebunden ist. Über die „Lauterbacher Straße“ ist in Richtung Süden ein Anschluss an die „Alsfelder Straße“ gegeben. Diese Straße dient sowohl als Ortsausgang als auch als Anbindung an die Bundesstraßen B 454 und B 62. Das Gebiet ist somit auch gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Zusätzlich erfolgen die Aufnahme und Sicherung von landwirtschaftlichen Wegen, um den landwirtschaftlichen Verkehr und die damit verbundenen wirtschaftlichen Tätigkeiten durch das Vorhaben und die Entwicklung des Gewerbegebietes nicht einzuschränken. Die angrenzenden lw. Flächen können somit weiterhin ordnungsgemäß über die Erschließungsstraße und lw. Wege erreicht werden.

Für die gebietsinterne Erschließung wurde eine erste Straßen- und Kanalplanung durch das Büro „HS Ingenieure“ durchgeführt. Die Erschließungsplanung sieht vor, zwei Planstraßen (Hauptachsen) im Geltungsbereich zu errichten, die zum einen mit einen Wendehammer am Ende der Straße ausgestattet sind (nordwestliche Erschließungsachse) und somit mit einer adäquaten Wendemöglichkeit bereitstellen. Zum anderen wird die Erschließungsachse im Südosten ohne Wendeanlage ausgeführt (mit Option der Verlängerung und Weiterführung des Gebietes), da die westlich angrenzenden Grundstücke GE 1b über eine Firmenan- und Zufahrt mit Wendemöglichkeiten verfügen. Die östlich angrenzenden Grundstücke GE 4a und 4b werden zusätzlich über eine separate Anbindung an die *Alsfelder Straße* erschlossen, so dass die Einrichtung einer Wendeanlage zunächst nicht erforderlich ist oder auf den Grundstücken selbst eingerichtet werden könnte. Die Planstraßen sind so angelegt, dass die notwendige Leitungsinfrastruktur im Straßenunterbau untergebracht werden kann. Auch mit der Straßenraumbreite von 12,50m besteht ausreichender Gestaltungsspielraum, um neben der Fahrbahn von mind. 6,5m zusätzlich seitliche Parkstreifen, Grünstreifen mit Baumanpflanzungen und Fußwege einrichten zu können.

In Richtung Norden sind die beiden Planstraßen so beschaffen, dass sie im Falle einer zukünftigen Gewerbegebietserweiterung weitergeführt werden können.

Geplant ist zunächst nur der Ausbau des westlichen Kreisverkehrsplatzes Anbindung Lauterbacher Straße / Alsfelder Straße. Der südöstliche Kreisverkehrsplatz wird erst benötigt, wenn die gewerbliche Entwicklung über den Geltungsbereich hinaus in Richtung Nordosten entwickelt wird. Die Flächen GE 1a und 1b werden über die Lauterbacher Straße erschlossen, die Flächen GE 4a und 4b über eine direkte Zufahrt zur Alsfelder Straße, die auch im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Bezüglich des voraussichtlichen Verkehrsmehraufkommen lässt sich folgendes festhalten: Die Stadt Kirchhain hat im März 2022 den Verkehrsentwicklungsplan für das Stadtgebiet fortgeschrieben. Im Zuge dieser Fortschreibung wurden Zählungen entlang der *Alsfelder Straße* durchgeführt, um den Ziel- und Quellverkehr am östlichen Stadteingang quantifizieren zu können. Für die Alsfelder Straße wurde ein Durchschnittswert von etwa 3.800 KFZ/24h ermittelt. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes Rußweg II ist mit einem erhöhten Zielverkehr zu rechnen. Wie hoch dieses Mehraufkommen konkret sein wird, lässt sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend prognostizieren, da es sich um eine Angebotsplanung der Stadt Kirchhain handelt und die durch das Gewerbegebiet verursachten Verkehrsströme maßgeblich abhängig sind von den realisierten gewerblichen Nutzungen. Zudem soll das Gebiet in zwei Erschließungsabschnitten entwickelt werden. So generieren bspw. Nutzungen der Logistik und Lagerung deutlich höheren Verkehr als z.B. eine Büronutzung. Um die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrs auch zukünftig gewährleisten zu können, werden Straßenbaumaßnahmen im Einklang mit den Empfehlungen des Verkehrsentwicklungsplanes planungsrechtlich vorbereitet (zwei Kreisverkehre). Im

Zuge dessen erfolgt auch eine Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch die Entwicklung der Gewerbegebietes.

Ein weiterer zentraler Punkt der Erschließungsplanung (Straßenplanung) ist die Entwässerungsplanung im Gebiet. Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung von Gewerbeflächen erhält das Thema eine besondere Relevanz. Hier ist vorgesehen, dass ein Retentionsbecken unter den öffentlichen PKW-Stellflächen (Ausweisung als öffentlicher Parkplatz) am südwestlichen Plangebietsrand angelegt wird. Durch die Anlage eines Stauraum erfolgt eine gedrosselte Zuführung in das bestehende Abwassertrennsystem in der *Lauterbacher Straße* und der *Alsfelder Straße*. Hinzu kommt die textliche Festsetzung zur Errichtung von Rigolen-Mulden-Systemen², sowohl auf den Baugrundstücken als auch am Gebietsrand, um das Gewerbegebiet besonders zu Starkregenereignissen widerstandsfähig auszustatten und Feuchtigkeitsschäden durch Stauässe zu verhindern.

3.1 Knotenpunkte

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesen Dimensionen entsteht zwangsweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere zu den üblichen Arbeits- und Geschäftszeiten an Werktagen. Damit die *Alsfelder Straße* fähig ist, das Mehraufkommen von Ziel- und Quellverkehr ohne substantielle Verkehrsbeeinträchtigungen abzuwickeln, werden zwei Kreisverkehre entlang der Hauptverkehrsstraße festgesetzt, die an den Einmündungen in das Plangebiet positioniert sind. Ebenfalls Bestandteil der Verkehrsplanung ist ein straßenbegleitender Radweg an der *Alsfelder Straße*, wodurch das Gewerbegebiet attraktiv für Pendler ohne PKW angebunden werden kann. Der bestehende Radweg wird erfasst und als solcher explizit ausgewiesen. Sollte sich die Planung im Zuge des Entwurfes weiter konkretisieren, dann erfolgen weitere Detailplanungen zu den Kreisverkehren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil (27.05.2024)

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Verknüpfung der Alsfelder Straße mit der B 62 darf nicht gefährdet werden.

3.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen (im Südwesten). Innerhalb der Gewerbeflächen werden explizit keine Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO dargestellt. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hier besteht in der jetzigen Planphase planerische Zurückhaltung, zumal noch keine Freiflächenpläne oder Bauanträge von Gewerbebetrieben im Plangebiet vorliegen.

3.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV.

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle ist die Haltestelle „Kirchhain Sonnenallee“ westlich des Plangebietes an der Ecke *Lauterbacher Straße / Fuldaer Straße*. Damit ist das Plangebiet in rd. 250m Entfernung gut an das ÖPNV-Netz angebunden und für Pendler ohne PKW erreichbar. Aufgrund des Umfangs und der Weitläufigkeit des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebiets Rußweg II wird vom

² Die Vereinbarkeit mit der Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird zum Entwurf hin geprüft.

Planverfasser empfohlen, das Plangebiet durch eine weitere Haltestelle, die später im oder am Gewerbegebiet eingerichtet wird, unmittelbar zu erschließen.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planziel gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden³:

- 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.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet (GE)) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die zuvor genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs.3 BauNVO) werden aus städtebaulichen Gründen für unzulässig erklärt. Dadurch kann die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes für die Betriebe gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, ist gemäß den Vorgaben des Regionalplanes

³ Erfolgte bei der vorliegenden Planung nicht, die aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind hier unzulässig.

Mittelhessen 2010 festgesetzt (raumordnerische Zielvorgabe 5.4-10 (Z)). Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

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.

Die GRZ wird für das gesamte Gewerbegebiet auf **GRZ = 0,6** festgesetzt. Damit liegt die Festsetzung unterhalb des Orientierungswertes (ehemals Obergrenze) des § 17 BauNVO, zeitgleich wird genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung eingeräumt.

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 durch die Grundflächen dieser Anlagen noch um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze). Somit verbleibt den Firmen ein hinreichender Spielraum die Gewerbefläche optimal für Hochbauten, Lagerflächen, Stellplätze und Nebenanlagen zu nutzen. Gleichzeitig kann dem Klima-, Boden und Grundwasserschutz Rechnung getragen werden, in dem ein gewisser Mindestflächenanteil nicht versiegelt wird und somit den genannten Belangen zur Verfügung steht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet eine differenzierte GFZ von **GFZ = 1,8** (GE 3a-c) bzw. **GFZ = 1,2** (GE 1a, 1b, 4a und 4b) fest.

Durch diese Festsetzung können die Dimensionen der künftigen Baukörper so gesteuert werden, dass sich diese in den städtebaulichen Kontext einfügen können.

Baumassenzahl (BMZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet **GE2** eine **BMZ = 8,0** fest (Orientierung am Richtwert des angrenzenden Bebauungsplanes). Dieser Wert liegt unterhalb des Orientierungswertes für Obergrenzen für Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und orientiert sich am Ortsbild und dem unmittelbaren städtebaulichen Kontext.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird mit **Z = II** (für GE 1a, 1b, 4a & 4b) bzw. **Z = III** (für GE 3a-c) festgesetzt.

Dadurch kann die geplante Bebauung einerseits mit dem städtebaulichen Kontext vereinbart werden und andererseits die Höhenentwicklung aufgrund der ansteigenden Topografie gesteuert werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplanes „Rußweg II“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die Oberkante Gebäude wird aufgrund der stark ansteigenden Topografie in Richtung Nordosten als Höchstmaß über NHN festgesetzt (Orientierung an den angrenzenden Bebauungsplänen). Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder der Attika.

Für eine optimale Höhenentwicklung und -staffelung des Gewerbebestandes „Rußweg II“ wird zunächst für den Vorentwurf für den Bereich GE1b und GE4a **OK_{GEB} = 218,0m ü. NHN** festgesetzt; für den Bereich GE1a **OK_{GEB} = 219,0m ü. NHN** sowie für den Bereich GE3b **OK_{GEB} = 222,0m ü. NHN** und den Bereich GE2 und GE4b **OK_{GEB} = 222,5m ü. NHN** und zuletzt für den Bereich GE 3a **OK_{GEB} = 225,0m ü. NHN** festgesetzt. Sollte sich im Zuge der konkretisierenden Bauabsichten der interessierten Firmen noch Änderungen der Höhe baulicher Anlagen ergeben, werden diese zum Entwurf vorgenommen. Zum Beispiel aufgrund von Höhenbeschränkungen im Bereich der Leitungstrassen, die eine Aufstockung der Höhe der baulichen Anlagen in anderen Bereichen außerhalb des Leitungsschutzbereiches erforderlich machen.

Die Zulässigkeit von Gewebekaminen, über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet sowie Flutlichtmasten bleiben gemäß textlicher Festsetzung 1.3.2 von der Höhenbegrenzung

unberührt, Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Ausnahme: Siehe textliche Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.2.

Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die vorliegende Planung so gestaltet, dass die flächensparende und optimierte Ausnutzung des Grundstücks, die bereits im benachbarten Plangeltungsbereich „Gewerbegebiet Ost“ angesetzt wurde, weitergeführt werden kann. Die gewählte Dimensionierung wahrt eine städtebaulich verträgliche Ordnung. Eine solche Ausdifferenzierung der Höhenentwicklung künftige Gebäude erfolgt aufgrund der vorliegenden Topographie im Plangebiet.

An dieser Stelle ist auf die Leitungsschutzbereiche aufgrund der Hochspannungsfreileitungen hinzuweisen, welche der Plankarte und der Begründung zu entnehmen ist. In diesen Bereichen müssen die Vorgaben zur Unterbauung von Hochspannungsfreileitungen sowie die entsprechenden Hinweise in den textlichen Festsetzungen eingehalten werden, was im Rahmen des Bauantragstellung nachzuweisen ist.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung 1.4.1 gilt, dass im Gewerbegebiet Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet zugelassen werden. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Gewerbegebietes erzielt werden.

Ausnahme gemäß TF 1.4.2: Im Bereich der Anpflanzungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Auch im Bereich der Freihalteschutzstreifen zu den Hochspannungsfreileitungsmasten sind Hochbauten nicht zulässig. Im Übrigen wird auf die Vorgaben der Leitungsträger unter den Hinweisen 4.5 auf der Plankarte und in der Begründung hingewiesen, die zwingend zu beachten sind

Die Festsetzungen sorgen dafür, dass sich die künftigen Bauflächen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den städtebaulichen Kontext des Plangebietes einfügen.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Zunächst sollte der Eingriff laut Prüfkaskade des Naturschutzgesetzes vermieden werden (z.B. durch Alternativenprüfung oder Standorten mit geringerem Eingriff). Nach Abprüfung von Alternativen und Auswertung der planerischen Rahmenbedingungen (FNP, Regionalplan) ist die Beplanung des aktuellen Bereiches städtebaulich begründet und erforderlich. Da der Eingriff nicht vermeidbar ist, gilt zunächst die Regelung der Eingriffsminimierung, bevor das Resteingriffsdefizit kompensiert und ausgeglichen werden muss.

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.

Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest (1.6.1), dass PKW-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen (mit Ausnahme der Fahrgassen einschließlich

Unterbau) in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als Schotterrasen oder mit Fugenpflaster, anzulegen und/oder zu begrünen sind. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Fahr- gassen und Rangierbereiche müssen aber bei einer Gewerbenutzung versiegelt werden können

Die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig (TF 1.6.2), um zum einen die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, zum anderen um Flächen für den Klimaschutz zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung dient auch dem Bodenschutz und der Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

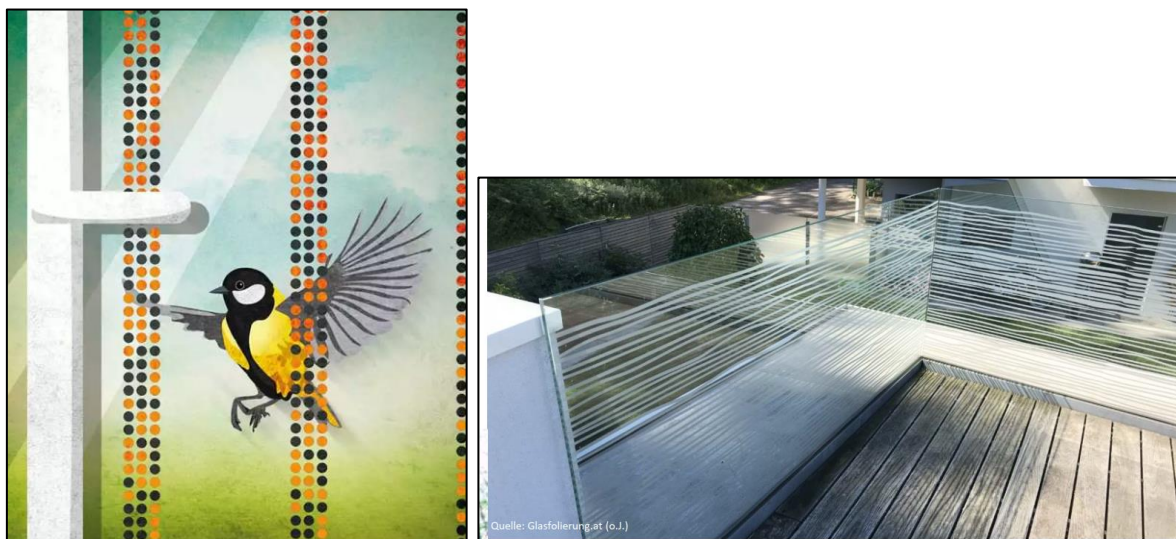
Stellplätze mit mehr als 1000 qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung (durch Bodendecker) zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (TF 1.6.3). Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanz- flächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertig- stellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mind. ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist (TF 1.6.3), sodass die Aspekte des Klimas und der Nachhaltigkeit mitberücksichtigt werden. Die Fest- setzungen fördern außerdem die Arbeitsumfeld- sowie die Aufenthaltsqualität, sowohl für Arbeitnehmer als auch für zukünftige Besucher im geplanten Gewerbegebiet „Rußweg II“.

Aufgrund der Lage im Übergang von Stadt und Landschaft sind zudem zur Vermeidung von Beeinträch- tigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Ge- häuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig (TF 1.6.4). Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht- Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zuläs- sig.

Zuletzt sind zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (TF 1.6.5). Dabei sind sog. „hochwirksame“ Muster anzuwenden. Solche Hochwirksamen Muster sind zum Beispiel vertikale 5 Millimeter breite Linien in einem Abstand von 10 Zentimetern oder horizontale Linien, die jedoch enger stehen müssen: 3 Millimeter breit bei 3 Zentimetern Abstand oder 5 Millimeter breit bei 5 Zentimeter Abstand.

Abb. 15: Beispiele einer Markierung durch ein „hochwirksames“ Muster gegen Vogelschlag



Quelle: BUND.net 2019 und Glasfolierung.at (o.J.)

Es werden in den Teilplänen 2/3 und 3/3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen mit dem Entwicklungsziel „Blühfläche“ ist eine Einsaat durch eine blütenreiche, regionaltypische Saatgutmischung durchzuführen. Diese Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen.

Darüber hinaus werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilplan 1/3 festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ sind Totholzhaufen anzulegen.

Hinsichtlich der Pflege der Maßnahmenfläche ist diese regelmäßig so zu unterhalten, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird; die Fläche ist durch eine zweimalige Mahd zu pflegen und das Mahdgut abzufahren (Empfehlung: Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm oder manuelle Mahd).

Die Maßnahme wird festgesetzt, da im Zuge der faunistischen Aufnahmen die Zauneidechse im Plangebiet vorgefunden wurde, weshalb das Habitat vor Ort planungsrechtlich gesichert und aufgewertet werden soll, wodurch artenschutzrechtliche Konflikte vorgebeugt werden können.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Landkreises Marburg-Biedenkopf (29.05.2024)

Zur Förderung der Biodiversität sollte die Verwendung gebietsheimischer Saatgutmischungen und die Verwendung heimischer Wildstauden für alle geeigneten zu begrünenden Flächen im Geltungsbereich vorgesehen werden. Für Abstandsflächen, Aufstellflächen für den Brandschutz, die Abgrenzungsbereiche zwischen den Steilplätzen (Anstatt der festgesetzten Bodendecker) können dadurch artenreiche und insektenfreundliche Maßnahmen zur Freiflächengestaltung genutzt werden, wie in der Dokumentation Nr. 155 des DStGB beschrieben.

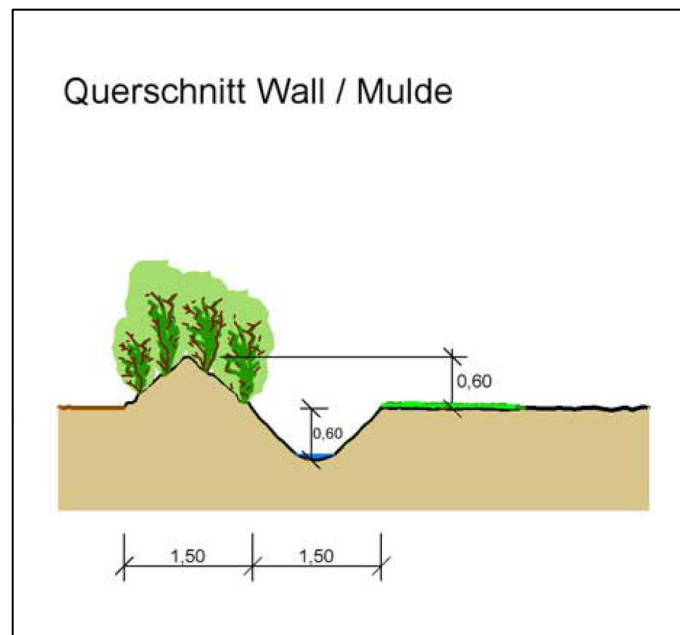
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In der Plankarte zum Bebauungsplan (Teilplan 1/3) wurden sowohl entlang der Straßen im Bestand als auch an den Planstraßen Baumsymbole als Anpflanzungsmaßnahmen aufgenommen, welche durch eine textliche Festsetzung näher definiert werden. In einem Abstand von ca. 20 m sollen Gehölze gepflanzt werden, damit die Gebietsdurchgrünung insbesondere in der Ortsrandlage gewährleistet und der Charakter des östlich angrenzenden Gewerbegebietes aufgegriffen und städtebaulich fortgeführt werden kann. In der Planzeichnung ist daher laut textlicher Festsetzung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Hintergrund ist, dass die anzupflanzenden Gehölze für ein lebenswertes Umfeld sorgen, dem Klimaschutz dienen (schattenbildend, Versickerung und Verdunstung, Kühlung, Frischluft) und Tieren einen Teillebensraum bieten. Zudem kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert werden. Diese Aspekte sind vor allem im Übergang zur Landschaft wünschenswert, sodass dem Ortsrand eine besondere Rolle zugesprochen werden kann. Die Artenliste im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen dient hierfür als eine Empfehlung. Die in der Plankarte angegebenen Pflanzstandorte (Neupflanzung) können um bis zu 5 m versetzt werden.

Zudem setzt die Plankarte flächenhaft Anpflanzungsmaßnahmen fest, welche besonders entlang der Erschließungsstraßen und in Richtung Stadtrand verortet werden. Innerhalb dieser Anpflanzungsflächen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten (TF 1.9.2). Dabei gilt 1 Baum je 15 m² und 1 Strauch je 5 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Außerdem wird festgesetzt, dass in den Anpflanzungsflächen, die an landwirtschaftliche Nutzflächen

angrenzen, die Bepflanzung mit Sträuchern auf einem 60cm hohen Erdwall mit einer zum Außenbereich hin vorgelagerten Mulde anzulegen sind (vgl. Abb. 16).

Abb. 16: Herstellung einer Wall-Muldenkombination



Eigene Darstellung

Diese „Eingrünung-Wall-Mulde“-Kombination sorgt dafür, dass das Niederschlagswasser, welches auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen anfällt und aufgrund der Topographie in Richtung Plangebiet abfließt, aufgefangen und abgeleitet werden kann. In der Plankarte werden diese Bereiche durch das Kürzel „EWM“ (Eingrünung-Wall-Mulde) gekennzeichnet.

Begleitet wird dies durch die Anpflanzung einzelner Laubbäume, die in einem Abstand von 20 Metern entlang der Straßenverkehrsflächen errichtet werden sollen. Durch diese Alleenausprägung wird sich gestalterisch an der Eigenart des angrenzenden Gewerbegebietes orientiert und eine Mindestdurchgrünung, besonders im Straßenraum gewährleistet.

Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen (TF 1.9.6). Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen (Fenster, Lichtbänder, Türen, Hallentore etc.) $\leq 10\%$ beträgt, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (TF 1.9.7).

Insgesamt wird durch diese Maßnahmen darauf abgezielt, dass die Planung für den vorliegenden Geltungsbereich vor dem Hintergrund erfolgte, dass, trotz des vorzubereitenden Eingriffes in die Landschaft, die Intensität des Eingriffes durch Begrünungsmaßnahmen sowie durch Aufwertungsmaßnahmen lokalklimatischer Aspekte möglichst gering zu halten. Insgesamt wird das Lokalklima durch die vorzunehmenden Anpflanzungen weiterhin gestärkt und das Ortsbild in der Stadtrandlage optisch

verträglich gestaltet. Somit wird den ökologischen und klimaschützenden Aspekten entsprechend Rechnung getragen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Landkreises Marburg-Biedenkopf (29.05.2024)

Die geplanten Wallmulden am Rand des Gewerbegebiets sind nach der Anlage mit geeignetem gebietsheimischem, artenreichem Saatgut zu begrünen.

Damit die erforderlichen Maßnahmen plangemäß umgesetzt werden, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf der Umsetzungsebene zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) anzuzeigen. Baubegleitend sind die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu dokumentieren und der UNB unaufgefordert nachzuweisen.

4.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in den Randbereichen der baulichen Nutzungen Rigolen-Mulden-Systeme anzulegen (TF 1.5.1), sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange⁴ entgegenstehen. Ziel der Festsetzung ist die indirekte Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers, um das Trennsystem zu entlasten, das Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zurückzuführen und den wasserrechtlichen Vorgaben des § 37 HWG und § 55 WHG zu entsprechen.

4.6 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Je Verwaltungs- und Bürogebäude sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren (TF 1.8.1). Die entsprechenden Vorgaben zur Dachbegrünung sind zu dabei zu beachten.

Bei gewerblich genutzten Hallen und Betriebsgebäuden sind auf mind. 50% der Dachflächen eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage (auch anteilig) zu installieren oder alternativ eine Dachbegrünung auf 50 % der Dachfläche vorzunehmen (TF 1.8.2). Kombinationen aus Dachbegrünung und Verwendung von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird darauf abgezielt, die Flächenpotenziale für die Gewinnung von Solarstrom und -wärme, welche besonders auf den auf Lagerung und Logistik spezialisierten Gewerbegebäuden, Hallen bzw. den Verwaltungsgebäuden geeignet sind, auszunutzen. Aus Sicht der Planung wird es notwendig, diese Potenziale aufzugreifen und die zumeist ungenutzten Dachflächen als produktive Nutzfläche zu beanspruchen und dadurch einen Teil zur gegenwärtigen Energiewende beizutragen. Ergänzend wird auf die einschlägigen Vorgaben des EEG und des GEG in der zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung hingewiesen.

⁴ Die Vereinbarkeit mit der Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu prüfen, ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

4.7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind im Bereich des Straßenkörpers in Form von Böschungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (TF 1.10.1). Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,25 m Höchstmaß abgewendet werden. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Stützmauern, die auf den übrigen Grundstücksbereichen errichtet werden sollen, nach den Vorgaben der HBO. Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig. Dabei sind jedoch die Vorgaben der textlichen Festsetzung 1.4.1 und 1.4.2 zu beachten und einzuhalten.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Bezüglich des geplanten Gewerbegebietes werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen, Grundstücksfreiflächengestaltung sowie für Werbeanlagen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an den städtebaulichen Kontext anpassen bzw. in diesen harmonisch einfügen können.

Dachgestaltung

Dächer dürfen eine Dachneigung zwischen 0° bis 20° aufweisen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° bis 35° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig (TF 2.1.1). Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen werden anteilig festgesetzt, um trotz des Eingriffes im Außenbereich der Auswirkungen auf die ökologische Gegebenheiten Rechnung zu tragen.

Damit eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende Dacheindeckung ermöglicht werden kann, wurde textlich festgesetzt (TF 2.1.2), dass nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. An die bisherige Gestaltung der Dachlandschaft des angrenzenden Gewerbegebietes kann somit angeschlossen und diese weitergeführt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind oder auf der Freifläche montiert sind, nicht überragen. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Werbung auf den Dachflächen sowie Fremdwerbung (auf Gebäuden und in der Grundstücksfläche) ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von

6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,50 m (TF 2.2.1). Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Fremdwerbung.

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine potenziell störende Beeinträchtigung auf die umgebende Bebauung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Orts- und Landschaftsbild weiterhin wahren zu können. Außerdem liegt das Plangebiet direkt am südöstlichen Ortseingang, sodass eine gewisse repräsentative Wirkung (der „erste Eindruck“) vom Plangebiet auf die Stadt Kirchhain ausgeht.

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trenn- und Barrierewirkungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene (= offene) Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände zulässig. Der Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Einfriedung ist in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zu kombinieren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (TF 2.3.1-2.3.2). Die Höhenbeschränkung wird aufgenommen, um das Vorhaben im städtebaulichen Kontext optisch verträglich zu gestalten, keine Verschattung auszulösen und die Trenn- und Barrierewirkung von Grundstückseinfriedungen möglichst gering zu halten.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt (TF 2.3.3). Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Weiterhin ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Punktfundamente sind zulässig, Mauer- und Betonsockel sind hingegen unzulässig.

Gestaltung der Freiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu erreichen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneisen zur Durchlüftung des Gebietes und somit für das Lokalklima freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Gemäß textlicher Festsetzung 2.4.1 sind daher 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche gemäß Grundflächenzahl) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste).

Weiterhin sind großflächig (mehr als 5 m²) 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 (2.4.2). Stein- oder Kiesaufschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Die Verwendung von Vlies, Folien und Kunstrasen ist im gesamten Gewerbegebiet unzulässig (TF 1.6.2).

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder dem im Baugebiet dargestellten Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Insgesamt kann durch die Verwendung des Brauchwassers eine Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt erwirkt werden.

Die Anlagen für die Wasserabfuhr sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind⁵. In den Gewerbegebieten ist auf den entstehenden Baugrundstücken eine Retention (quantitative Regenwasserbehandlung) derartig anzulegen, sodass eine Abflussmenge von 10 l/s*ha in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht überschritten wird. Die Bemessungsparameter und der Nachweis erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Entwässerungsantrages zum jeweiligen Grundstück.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes an der Ecke *Alsfelder Straße / Lauterbacher Straße* wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken errichtet, das auf der Plankarte eingetragen ist. Hier erfolgt eine Doppelfestsetzung öffentlicher Parkplatz (oberirdisch) und Regenrückhaltebecken (unterirdisch).

Die genannte Festsetzung sowie die hier aufgeführten Hinweise sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sowie im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus

⁵ Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörden zu beantragen.

dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechts, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in den zentralen Arbeitsschritten – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen, in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte und beschleunigte Verfahren gemäß § 13, § 13a und § 13b BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.3 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung 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 höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Der Umweltbericht war bereits zum Vorentwurf Teil der Begründung und wird zur Entwurfsöffentlichkeit ebenfalls mit öffentlich ausgelegt. Ergänzend hierzu der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und das Bodengutachten. Die

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht abschließend bestimmt und entsprechende natur- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen wurden mit aufgenommen (siehe Teilplan 2/3 und Teilplan 3/3). Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgte bei dieser Planung zum Entwurf.

Durch die planungsrechtliche Ausweisung des Gewerbegebietes Rußweg II und dem vorbereiteten Eingriff entsteht ein rechnerisches naturschutzrechtliches Defizit. Das Defizit wird durch die Zuweisung der folgenden behördlich anerkannten Ökopunktemaßnahmen der mittelhessischen Forstämter Biedenkopf, Burgwald und Kirchhain beglichen. Die Stadt hat die Ökopunkte von den Forstämtern erworben bzw. über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Plankarte	Abteilung	Gemarkung, Flur, Flurstück	Aktenzeichen
3.1	2409 A 2,	Lahntal Sterzhau- sen, 16, 3/1	N.N.
3.2	2438 A 2	Lahntal Brungers- hausen, 1, 12/0	N.N.
3.3	2445 A 1, 2415 A 2	Wetter Warzenbach, 30, 57/0, 59/0, 62/0	N.N.
3.4	1636 B 1	Stadtallendorf Wol- ferode, 13, 1/1 tlw.	N/18.06/2021-0094
3.5	131 A 1	Stadtallendorf, 39, 48/487 tlw.	N/18.05/2021-0096
3.6	175 A 2	Stadtallendorf 39, 1/111 tlw.	N/18.05/2021-0095
3.7	314 C 1	Ebsdorfergrund Roßberg, 6, 76/14 tlw.	N/04.08/2021-0092
3.8	29-2	Biedenkopf Katzen- bach, 2, 1/3	N/04.06/2017-0332
3.9	2108 B2	Dautphetal Dams- hausen, 1, 98/0	N/07.03/2018-0361

Weitere Hinweise zu den Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Das entstandene Defizit kann durch die Ökokontomaßnahmen mehr als ausgeglichen werden. In den Verträgen zwischen der Stadt und dem jeweiligen Forstamt werden noch die Flächenanteile konkret bestimmt, die dann als nachrichtliche Übernahme in die Satzungskarte mit aufgenommen werden können. Die Maßnahmen und die Vorgehensweise sind auch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange und Schutzgebiete

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wurde eine faunistische Erhebung durchgeführt, die als Anlage dem Umweltbericht beigelegt wurde. Die infolgedessen in die Planung aufgenommenen Kompensationsflächen können dann sowohl als artenschutzrechtliche wie auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme dienen. Für genaue Information wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff. HBO). Insofern gilt es künftig z.B. bei Abriss von Gebäuden, bei der Baufeldvorbereitung oder auch bei der Pflege des Grundstücks die Artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Für den Bauantrag zum Abriss eines Gebäudes wird ein faunistisches Gutachten zur Beurteilung möglicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dem Bauherrn empfohlen. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörden in Verbindung mit dem Bundesartenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz sowie die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten, nach den Anhang IV der FFH-Richtlinie zu beachten

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Stadt Kirchhain und dem Planverfasser liegen Erkenntnisse über die Nichtbetroffenheit Schutzgebiete i.S.d. §§ 23 und 26 BNatSchG (Vogelschutzgebiete (VSG) und FFH-Gebiete) im Plangebiet vor.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung festgesetzt. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional ausgerichtet. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ (unterhalb des Orientierungswertes von 0,8 für Gewerbegebiete i.S.d. § 17 BauNVO),
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen und Schaffung von durchgängigen Alleenstrukturen entlang der Bestands- und Planstraßen,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün,
- Sicherung der Stadtrandeingrünung,
- die Errichtung von Wall-Rigolen-Systemen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit bei Starkregenereignissen,
- die Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung,
- die Aktivierung der Dachflächenpotenziale für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie,
- die verbindliche Fassadenbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten, Kunstrasen und sonstigen synthetischen Bodenbelägen,
- Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen,
- die Festsetzungen zum Schutz von Insekten und der Avifauna,
- Entsiegelung von Wegen,
- die Festsetzung der Nutzung von Niederschlagswasser.

Insgesamt wird trotz der Ausweisung eines Gewerbegebietes und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad eine zeitgemäße Planung vorbereitet, die verschiedene klimatische Aspekte, insbesondere die Integration von Grünflächen und unversiegelten Bereichen, im Plangebiet aufgreift. Durch die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der zahlreichen Baumanpflanzungen wird ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet.

9. 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 vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

9.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für eine gewisse Anzahl von Gewerbebetrieben. Die abschließende Anzahl der Gewerbebetriebe wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Auch die Art der Betriebe, die Zahl der Angestellten und der Bedarf der Betriebe (Brauchwasser, Wasser für die Produktion, etc.) stehen zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht fest. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird der Bedarf ermittelt und abgeschätzt. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

9.2.2 Wassersparnachweis

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.2.3 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro *HS Ingenieure* für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an den bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunktstandort der Stadt Kirchhain geht die Stadt davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Hierzu wurden bereits Ortstermine mit dem Versorger ZMW durchgeführt und die weitere Planung und Vorgehensweise abgestimmt. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen entsprechend neu zu verlegen. Für die Löschwasserversorgung kann der Bedarf nur teilweise abgedeckt werden, so dass in der Planung drei Standorte für Löschwasserzisternen mit aufgenommen wurden.

9.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung der neuen gewerblichen Bauflächen müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, dem Rigolen- Mulden-System, Verbot von Schottergärten, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Eine gezielte Versickerung ist zunächst über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, kann aber durch die späteren

Grundstückseigentümer bei der zuständigen Behörde beantragt werden. Die o.g. Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes 534-001 WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die Ge- und Verbote sind im Zuge der Umsetzung der Planung zwingend zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Landkreises Marburg-Biedenkopf (29.05.2024)

Das Vorhaben befindet sich in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Wohratal-Stadtallendorf. Die Vorgaben der zugehörigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind daher zu beachten. Da diese Vorgaben auf die zukünftige Ansiedlung der Firmen Auswirkungen haben kann (u.a. Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder Tiefenbeschränkungen bei Bauvorhaben) ist die Lage in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes deutlich (in der Karte und im Textteil jeweils mit Verweis auf Beachtung der geltenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung) darzustellen.

Nach § 5 Abs. 5 der Schutzgebietsverordnung ist das Versickern von Abwasser einschließlich des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswassers untersagt. Sollte es vorgesehen sein anfallendes Niederschlagswasser zu versickern wäre hierfür eine Ausnahme nach § 9 der Schutzgebietsverordnung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasser, Wasserversorgung (03.06.2024)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal & Stadtallendorf. Die entsprechende Verordnung vom 02.11.1987 (StAnz. 48/1987 S. 2373), geändert durch Verordnung vom 09.11.2005 (StAnz. 51/2005, S. 4678) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote und Gebote sind zwingend einzuhalten. Städten und Gemeinden ist es untersagt, in einem Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung (teilweise) ersetzen oder sich mit diesen widersprechen. Grundsätzlich sind die Ver- und Gebote bindend. Steht eine Festsetzung im Bebauungsplan einem Verbot im Schutzgebiet entgegen, ist eine Umplanung erforderlich. Sofern der Konflikt durch eine Umplanung nicht behoben werden kann, sind Minderungsmaßnahmen darzulegen, auf deren Grundlage eine wasserrechtliche Befreiung nach § 52 WHG ausgesprochen werden könnte.

Hinweis: DVGW W 1001 (M) Risikomanagement in Trinkwassereinzugsgebieten.

Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind in Anlehnung an die Richtlinie für Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

ZMW (29.05.2024)

Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes unserer Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf, siehe Verordnung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 - 2378.

Gemäß Abschnitt 10.3 der Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) für Bauleitpläne bitten wir innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Wasserschutzzone III A entsprechend mit „GW III A“ zu kennzeichnen. Ferner bitten wir in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes das vorgenannte Planzeichen „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ einzutragen und in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Nachrichtliche Übernahme“ (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) folgenden Text aufzunehmen:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich In der Schutzzone III A der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des

Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke. Die in der Schutzzone III A verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in §§ 4 und 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Während und Stadtallendorf des ZMW, Landkreis Marburg- Biedenkopf, vom 2. November 1987“— siehe Verordnung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr.48/1987 Seiten 2373 - 2378- aufgeführt.

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich

- Hauptwasserleitung 4.123 DN 200 St (KKS) mit Mess- + Druckminderschacht
- Fernmeldemodul (überörtlich) 20 x 2 x 0,8
- Ortsnetzversorgungs- und Hausanschlussleitungen einschließlich Armaturen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brand-schutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserver-sorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Aussagen über einen möglichen Volumenstrom können ohne Entwurfsplanung nicht abgegeben werden.

Unsere überörtliche Trinkwasserhauptleitung ist mit dem Planzeichen „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ ge-mäß Abs. 8 einschließlich Zweckbestimmung „Wasser“ gemäß Abs. 7 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) im Bebauungsplan dargestellt und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Fläche -jeweils 3,0 m beiderseits der Wasserleitung - bitten wir mit dem Planzeichen 15.5. der Planzeichenver-ordnung 1990 (PlanzV 90) „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ im Bebauungsplan einzu-tragen und in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufzunehmen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bitten wir als „Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB folgenden Text aufzunehmen:

Im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des ZMW (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohr-achse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Ein-friedungen kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Wir beziehen uns hierbei auf Abschnitt 6 des DVGW-Arbeitsblattes W 400-1. Demzufolge dürfen im Bereich des Schutzstreifens der Fernwasserleitung keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie keine Flächen für das Durchführen von Lärmschutzmaßnahmen ausgewiesen werden.

Im 6,0 m breiten Schutzstreifen der Hauptleitung - jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse - dürfen keine anderen Ver- oder Entsorgungsleitungen in Parallel-Führung ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers verlegt werden.

Bei Kreuzungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen mit unserer Hauptleitung sind lichte Höhenabstände von min-destens 0,40 m einzuhalten.

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Hauptleitung oder des Fernmeldekabels sind außerhalb öffent-licher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplanes zugunsten des ZMW be-schränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.

Der Beginn von Arbeiten, Explorationen in der Nähe unserer Anlagen ist unserer Abteilung Arbeitsvorbereitung (AV):

- Süd, Herrn Dennis Euler 0641 9506-188
- Süd, Herrn Volker Hoos 0641 9506-201 oder
- Nord, Herrn Marcus Klingelhöfer 06428 934435 oder
- Nord, Herrn Gerd Fröhlich 06428 934-436

rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vor Baubeginn) anzuzeigen, damit die Lage unserer Anlagen angegeben und die eventuell erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes sowie das Umlegen vorhandener Anlagen ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges Übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (TF zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, dem Rigolen-Mulden-System, hohe Anteile von nicht bebauten Grundstücksflächen, etc.) kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Vereinbarkeit mit den Ge- und Verboten der o.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist durch den Antrag einer Ausnahmegenehmigung bei der Behörde (UWB) auf Ebene des Bauantragsverfahrens abzuklären.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, indirekt versickern. Die Vereinbarkeit einer geplanten Versickerung mit den Ge- und Verboten der o.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist durch den Antrag einer Ausnahmegenehmigung bei der Behörde (UWB) auf Ebene des Bauantragsverfahrens abzuklären. Es wurden weitere Festsetzungen mit aufgenommen, wie z.B. TF´s 1.5, 1.6.1, 1.6.3, 1.9.1, 1.9.5, 2.4.1 und 2.4.2.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁶:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

⁶ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Rigolen-/Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf **einem Grundstück in einer Wasserschutzzone**, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA, aber nach vorliegenden Erkenntnissen nicht in einem Grundwasserbewirtschaftungsplan (wie z.B. das Hess. Ried).

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor, da zum einen die Fläche derzeit nicht bebaut ist und zum anderen in dieser Planungsphase nichts zur Gründung künftiger Bauwerke ausgesagt werden kann.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet. Die nächste Messstelle befindet sich in der Ortslage Langenstein.

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Westlich angrenzend⁷ an das Plangebiet verläuft eine Grabenparzelle (Flurstück 140/1). Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10-Meter Streifens entlang der Grabenparzelle, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für bereits bestehende bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie Straßen und Feldwege. Die entsprechenden Flächen werden durch die Planung baulich freigehalten, da in diesem Bereich sowohl Verkehrsflächen als auch Flächen mit dem Entwicklungsziel „Blühstreifen“ festgesetzt werden.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine eigenständig ausgewiesenen Gewässer- oder Grabenparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Entwässerungsgräben entlang der landwirtschaftlichen Flächen wurden seitens der Unteren Wasserbehörde nicht als oberirdische Gewässer bewertet.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet. Im Bereich der westlich angrenzenden Grabenparzelle Flurstück 140/1 wird der bauplanungsrechtliche Bestand aus der Planung der 4.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost übernommen. Der lw. Weg wird in Teilbereichen zurückgenommen und Ausgleichsflächen (Blühflächen) neu ausgewiesen.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden und kann vom Grundsatz her als gesichert eingestuft werden. Hierzu gab es bereits erste Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden. Im Rahmen des weiteren Planungsprozesses wird die Ver- und Entsorgungsplanung weiter im Detail geprüft.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Dafür wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes, angrenzend an die Kreuzung der *Alsfelder Straße* und der *Lauterbacher Straße* errichtet. Auf der Oberfläche wird diese Fläche als öffentliche Parkfläche für das Abstellen von PKWs genutzt. Die Dimensionierung des Beckens wird so gewählt, dass der 1. und 2. Bauabschnitt des Gebietes erfasst werden. Weitere Details werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden bestimmt.

⁷ Die Grabenparzelle wird durch das Symbol der Geltungsbereichsabgrenzung verdeckt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain (29.05.2024):

Die Fläche des Plangebietes ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 03-2023) zum größten Teil als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten. Die Entwässerung muss daher zwingend im Trennsystem erfolgen, damit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlage eingeleitet wird. Die geplante Bauleitplanung kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn der Entlastungskanal des geplanten Regenrückhaltebeckens am örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen wird. Ein Anschluss an den Verbandsanlagen (überörtlicher Mischwassersammelleitung) ist nicht erlaubt.

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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

In den angrenzenden Grundstücken des Plangebietes sind folgende überörtliche Entwässerungsanlagen des Abwasserverbandes Stadtallendorf-Kirchhain betroffen:

- Sammelleitung für Abwasser, Entlastungskanal vorn Sammler Nord zum Hauptsammler Stadtallendorf-Kirchhain (AAK 240): DN 450 Stz und DN 500 Stahlbeton
- Schachtbauwerke

Die in grün dargestellten Sammelleitungen für Abwasser befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchhain. Sie deuten lediglich das Vorhandensein der Fremdanlagen an, über die Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Für Baugrunduntersuchungen ist ein Mindestabstand von 1,00 m beiderseits der Rohraußenwand (des Abwasserkanals und der Abwasserhausanschlussleitungen) einzuhalten. Die Trasse der Sammelleitung ist im Bereich von 3,00 m beiderseits (im freien Gelände) der Rohrachse absolut freizuhalten. Auch Anpflanzungen sowie Überbauungen sind in diesem Bereich unzulässig. Weiterhin sind Abgrabungen, Geländevertiefungen, Aufschüttungen und sonstige Auflasten im Bereich unserer Abwasserleitung nicht zulässig. Bei Kreuzungen ist zwischen Nahwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabelschutzrohren und Abwasserleitung ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten.

Bei Parallelführung ist ein Mindestabstand von 1,00 m von Nahwärme-, Gas-, Strom- und Wasserleitungen/Kabel/Schutzrohren und Abwasserleitung zwischen den Rohraußenflächen sicher einzuhalten. Falls die örtlichen Gegebenheiten dies zulassen, sollte ein größerer Abstand eingehalten werden. Geringere Abstände sind nur in Abstimmung mit dem Abwasserverband möglich. Diese werden in der Regel im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins festgelegt. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchhain. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der Entwässerungsplanung des Weiteren die hydraulische Bemessung der örtlichen Entwässerungsanlagen zu prüfen ist.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunales Abwasser, Gewässergüte (03.06.2024)

Hinweis: Das auf dem Gelände der Fa. Wagner Solar Flur 15, Flurstück 20 befindliche Regenrückhaltebecken liegt im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf, da es offensichtlich nur das Grundstück des Eigentümers entwässert.

9.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Planung sieht vor, ein Regenrückhaltebecken unterirdisch im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches (unter dem geplanten öffentlichen Parkplatz) zu errichten. Dadurch kann gewährleistet werden, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verträglich in das örtliche System (Trennsystem) eingespeist werden kann.

9.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen, siehe auch Hinweise in den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei (siehe z.B. TF´s 1.5, 1.6.1, 1.6.3, 1.9.1, 1.9.5, 2.4.1 und 2.4.2).

9.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Verwertung und Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. (siehe z.B. TF´s 1.5, 1.6.1, 1.6.3, 1.9.1, 1.9.5, 2.4.1 und 2.4.2, 3.1 und 3.2).

9.5.2.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. (siehe z.B. TF´s 1.5, 1.6.1, 1.6.3, 1.9.1, 1.9.5, 2.4.1 und 2.4.2, 3.1 und 3.2).

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf **einem Grundstück in einer Wasserschutzzone**, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

Die Vereinbarkeit mit den Ge- und Verboten der o.g. Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist durch den Antrag einer Ausnahmegenehmigung bei der Behörde (UWB) auf Ebene des Bauantragsverfahrens abzuklären.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss erfolgt über das Regenrückhaltebecken und die bestehende Infrastruktur der *Lauterbacher Straße* und der *Alsfelder Straße*.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain (29.05.2024):

Die Fläche des Plangebietes ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 03-2023) zum größten Teil als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten. Die Entwässerung muss daher zwingend im Trennsystem erfolgen, damit nur Schmutzwasser über des Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird.

Der geplanten Bauleitplanung kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn der Entlastungskanal des geplanten Regenrückhaltebeckens am örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen wird. Ein Anschluss an den Verbandsanlagen (überörtliche Mischwassersammelleitungen) ist nicht erlaubt.

9.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt.

9.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, die eigenständig als Gewässerparzelle ausgewiesen und in der Kartengrundlage dargestellt sind, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung zunächst nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung wird auch die Entwässerungsplanung im Detail weiter ausgearbeitet.

9.6.2 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz erfolgt indirekt durch die natürliche Versickerung vor Ort und durch den Bau des Regenrückhaltebeckens.

9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Derzeit nicht bekannt.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (siehe z.B. TF´s 1.5, 1.6.1, 1.6.3, 1.9.1, 1.9.5, 2.4.1 und 2.4.2) tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

9.6.5 Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem hohem Starkregenaufkommen (lila Farbe) verzeichnet (siehe schwarzer Pfeil). Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Abb. 17: Karte zum Starkregenhinweis-Index



Zu diesem Themenkomplex siehe Ausführungen im Umweltbericht.

(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 11.12.2024)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade entlang der lw. Feldwege und in den Straßenbereichen tangiert. Das deckt sich weitestgehend mit den vorhandenen westlichen Gräben und Entwässerungsgräben entlang der lw. Nutzflächen.

Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Plangebiet gilt es speziell auf die u.a. Hinweise zu Abb. 18 zu reagieren und entsprechende Vorsorgemaßnahmen in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen aufzunehmen. Hierzu zählt konkret die Festsetzung 1.9.3.

In den Handlungsempfehlungen⁸ sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in folgende Unterkapitel unterteilt:

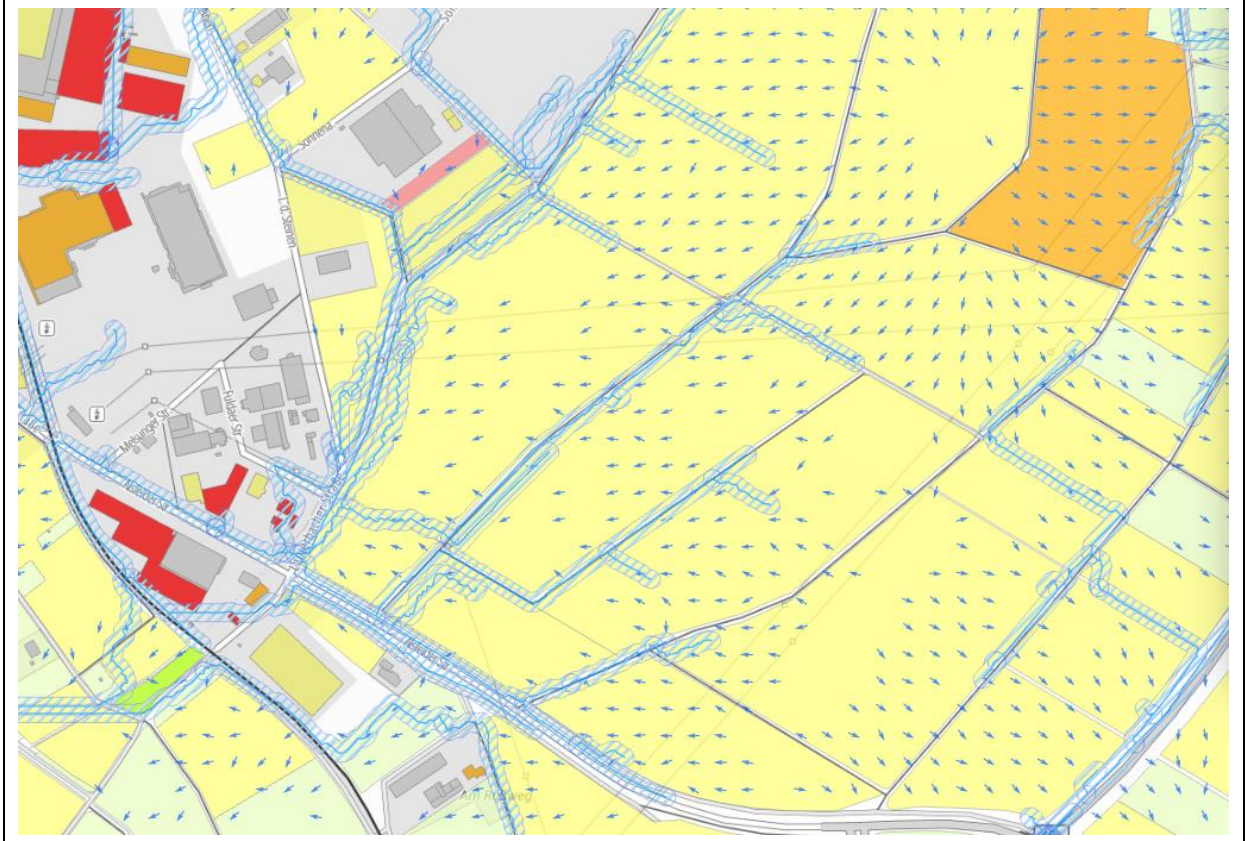
- Rückhalt und Ableitung von Außengebietswasser
- Abflussrelevante Gewässer/Gräben bei Starkregenereignissen
- Anpassung der Siedlungsentwässerung

⁸ Analyse der Starkregen-Gefahr und Handlungsempfehlungen zur Gefahrenreduktion basierend auf der Kommunalen Fließpfadkarte für die Gemeinde Limeshain, Jule Paula Elsässer, Hochschule RheinMain in Wiesbaden, 16.01.2024

- Relevanz von Straßen und Wegen bei Starkregen
- Objektschutzmaßnahmen zur Starkregenvorsorge

Die Empfehlungen lassen sich grundsätzlich auf alle Baugebiete übertragen und sollten bei der Bearbeitung des Bauantrages und der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.

Abb. 18: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 11.12.2024)

9.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Kirchhain sind derzeit keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet 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 Behörden zu informieren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (03.06.2024)

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt innerhalb des Geltungsbereiches im westlichen Bereich des Flurstückes 129. Informationen über die Art des Nachweises liegen hier nicht vor. Daher ist bei Baumaßnahmen im Bereich des Flurstückes 129 in Flur 16 auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor. Ein Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren beauftragt.

Vorsorgender Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Bodenschutz, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten, den Ausschluss von Steingärten, etc.. Zudem kommen die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Anpflanzungsflächen, in welche keine Versiegelung zu erwarten ist, hinzu. Darüber hinaus dienen größtenteils die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen auch der Reduzierung der Erosionsgefahr.

Die Arbeitshilfe „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (Februar 2011/ Mai 2013) wird im Rahmen der Umweltprüfung zum Schutzgut Boden innerhalb des Kapitels 2.1 des beiliegenden Umweltberichts berücksichtigt. Unter anderem wird das Abfrageschema der Bodendaten in Hessen sowie die Bodenfunktionsbewertung als Grundlage genutzt. Auch wurde sich mit den Prüffragen/ Abzuprüfende Sachverhalte beschäftigt und diese zusammenfassend behandelt.

Zudem wird auch die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG 2019) berücksichtigt. Hierbei wird im Kontext des Punkts 2.3 zu Nr. 2.2.5 der Anlage 2 der Hessischen Kompensationsverordnung 2018 anhand der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung zusätzlich der Bodeneingriff bilanziert. Hieraus ergibt sich die Beeinträchtigung des Bodens in Bodeneinheiten. Im Detail wird auch hierfür auf den beiliegenden Umweltbericht unter Kapitel 2.1 verwiesen, der als Anlage I zur vorliegenden Begründung öffentlich mitausgelegt wird.

Der konkrete Eingriff in den Boden erfolgt ausschließlich im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen und Bauausführungen. Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und

Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).

3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Im Zuge der Umsetzung der o.g. Maßnahmen kann eine bodenkundliche Baubegleitung zur Gefahrenabwehr sinnvoll sein.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Unabhängig davon wird den BauherrInnen eine bodenkundliche Baubegleitung bei den Vorhaben empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Bei Bau, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

Altlasten / Bodenverunreinigungen

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen, für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

RP Gießen, Dez. 41.4 Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen werden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert werden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei ist jedoch nicht garantiert. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Kirchhain einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Hinweis: Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

11. Kampfmittel

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Informationen zum Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet aus der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes aus dem Jahr 2016 zum Aufstellungsverfahren des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“, die nachfolgend aufgeführt sind, vor.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. Abtrag des Oberbodens) ist vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt (02.05.2024)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande von ehemaligen Flakstellungen befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG aufgrund des gewerblich vorgeprägten städtebaulichen Kontextes entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten, zumal keine Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen (z.B. Wohn- oder Mischgebieten, Aussiedlerhöfe, etc.) vorliegen.

Seitens der TÖBs wurde das Thema Elektrosmog in Verbindung mit den Hochspannungsleitungen angesprochen. Dazu kann aufgeführt werden⁹: *Der Begriff Elektrosmog beschreibt die zunehmende Durchdringung unseres Lebensumfelds mit elektrischen und magnetischen Gleich- und Wechselfeldern sowie elektromagnetischer Strahlung. Die Felder entstehen, sobald elektrische Energie erzeugt, verteilt und genutzt wird. In den letzten 20 Jahren hat die Elektrifizierung im alltäglichen Leben stark zugenommen. Hausinstallationen werden umfangreicher, in den Haushalten steigt die Zahl der elektrischen Geräte, Computerarbeitsplätze und immer mehr funktechnische Einrichtungen sollen Sicherheit schaffen*

⁹ Baunetzwissen.de, Internetabfrage 11.12.2024

und uns das Leben und die Kommunikation erleichtern. In der Folge ist die Zahl der Menschen gestiegen, die auf unterschiedliche Weise sensibel auf diese Einflüsse reagieren.

Eine völlige Abschirmung elektrischer, magnetischer und elektromagnetischer Einflüsse ist technisch kaum möglich und auch nicht erstrebenswert. Daher geht es vor allem um die Reduktion bzw. um die Dämpfung der Belastung. Zur Reduzierung von Elektrosmog werden viele unterschiedliche Produkte auch aus dem grenzwissenschaftlichen Bereich angeboten. Da es sich bei Elektrosmog um ein technisch verursachtes Problem handelt, sollte immer eine technische Lösung bevorzugt werden. Das Grundprinzip zur Reduzierung belastender Einflüsse durch Elektrosmog beinhaltet die drei Schritte: Abstand halten, Abschalten und Abschirmen.

Gebäude in massiver Bauweise schirmen besonders elektromagnetische Strahlung gut ab. Allerdings lässt die Wirkung mit der Verwendung von Baustoffen nach, die aus Gründen des Wärmeschutzes stark porös sind. So haben Gebäude in Leicht- oder Holzbauweise eine sehr geringe bis keine Schirmwirkung. Deren Baustoffe und Konstruktionen können die Strahlung gar nicht oder nur wenig absorbieren oder reflektieren. Weitere Faktoren, die eine Belastung mit Elektrosmog in Häusern reduzieren oder ansteigen lassen können sind Standort, Abstand zum Sender und Bebauungsdichte.

Zur Abschirmung vor elektromagnetischer Strahlung eignen sich unterschiedliche Maßnahmen bzw. Baustoffe, die dann im Zuge der Bauantragserarbeitung und bei der Auswahl der Baumaterialien berücksichtigt werden sollte. Im Bebauungsplan sind die Leitungen und Schutzbereiche gekennzeichnet, so dass die Vorhabenträger im Zuge der Flächen- und Gebäudeplanung auf Ebene des Bauantrages reagieren kann.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

DB AG DB Immobilien (27.05.2024)

Immissionen

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

13. Denkmalschutz

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.

14. Sonstige Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen

Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kirchhain in ihrer gegenwärtig gültigen Fassung.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hochspannungsfrei- und Fernmeldeleitungen

Avacon Netz GmbH (18.04.2024)

Durch die im Betreff genannte Planung sind unsere 110-kV-Hochspannungsfrei- und Fernmeldeleitungen betroffen.
110-kV-Hochspannung:

Die Sicherheitsabstände zu unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen „Kirchhain-Allendorf/Süd“, LH-11-1028 (Mast 001-004), „Kirchhain-Ohmtal“, LH-11-1085 (Mast 002-004) und „Treysa-Kirchhain“, LH-11-1156 (Mast 102-105) werden durch die DIN EN 503414 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

Eine Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche ist zu vermeiden.

Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):

Bei Dächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,00 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in ihrer Gesamtheit einzuhalten.

Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Eine pauschale Aussage zu den maximal möglichen Bauhöhen innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist nicht möglich, da die maximal möglichen Bauhöhen von Bauart, Nutzungsart, Material und Lage abhängig sind.

Zusätzlich möchten wir auf die aktuellen „Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes - Bauen unter Hochspannungsfreileitungen“ aufmerksam machen. Die dort enthaltenen Hinweise könnten weitere Auswirkungen auf das im Betreff genannte Vorhaben haben.

Durch geplante Neubauten innerhalb der Leitungsschutzbereiche und die damit verbundene Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden.

Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein.

Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,00 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb der Leitungsschutzbereiche unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unseren Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Im Radius von 10,00 m um sichtbare Mastfundamente sind jegliche Maßnahmen untersagt. Die Maststandorte unserer Hochspannungsfreileitungen müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Vorgesehene Fahnenmaste, Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen und Beleuchtungseinrichtungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb der Leitungsschutzbereiche nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitungen (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m.

Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Eine Freisaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ist aus unterschiedlichen Gründen nicht immer möglich. Ob eine Freisaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für Arbeiten innerhalb der

Leitungsschutzbereiche durchgeführt werden kann, ist bereits in der Planungsphase bei unserem fachverantwortlichen Mitarbeiter Herr Philipp Rieke unter der Mobilfunknummer +49 1 51/72 73 21 16 zu erfragen.

Der Verursacher hat sämtliche Kosten für entgangene Einspeisevergütungen der betroffenen EEG-Einspeiser, die mit einer Freischaltung in Verbindung stehen, zu tragen. Informationen zur möglichen Höhe der anfallenden Kosten erfragen Sie bitte unter dem Postfach Windenergie@avacon.de.

Während der Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist der Sicherheitsabstand nach DIN EN 50110-1 (VDE 0105 alt) zu beachten. Die daraus resultierende Höhenbeschränkung erfordert eine örtliche Einweisung und gegebenenfalls die Festlegung weiterer Sicherheitsmaßnahmen. Bitte setzen Sie sich dazu mindestens drei Wochen vor Baubeginn mit unserem oben genannten Mitarbeiter in Verbindung.

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es durch die Umsetzung des Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“-Beschluss durch das Bundeskabinett im April 2022) und des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG -letzte Änderung im Oktober 2022) zu zahlreichen Um-, Aus- und Neubauten im gesamten Neugebiet der Avacon Netz GmbH kommt.

Ob und wenn die betreffende(n) Leitung(en) von Um- oder Ausbaumaßnahmen betroffen ist/sind, kann aufgrund der Priorisierung im Rahmen der Vielzahl von notwendigen Ausbaumaßnahmen in Netz der Avacon Netz GmbH und der Verfügbarkeit/Ressourcen der notwendigen Partnerunternehmen aktuell nicht abgeschätzt werden. Wir bitten Sie daher, mögliche Um- oder Ausbaumaßnahmen im Netz im Rahmen der im Betreff genannten Planung zu berücksichtigen und Ihre Planungen entsprechend mit uns abzustimmen.

Fernmelde:

Die Anzahl sowie Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planwerk der Sparte Fernmelde.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll/ Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Vodafone West GmbH (28.05.2024)

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Sollten aus ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn.

Stromversorgungskabel und Erdgashochdruckleitung

EAM Netz GmbH, Strom (28.05.2024)

Innerhalb sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind bereits heute Stromversorgungskabel, darunter auch mehrere 20.000-Volt-Kabel vorhanden.

Die vorgenannten Leitungen dienen der allgemeinen Versorgung mit elektrischer Energie. Diese müssen so weit als möglich auch während der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten in Betrieb bleiben. Deren Betriebssicherheit darf durch die Ausführung der Bauarbeiten zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Der Verlauf der vorhandenen Erdkabel ist aus den beigefügten Planunterlagen ersichtlich.

Das ebenfalls beigefügte Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz“ bitten wir zu beachten.

Wir beabsichtigen, die u.a. in den Wegeflächen Fl. 15. Flst. 126/9 und Fl. 15. Flst. 145/86 vorhandenen Steuer- und 20.000 V-Erdkabel durch neue Kunststoffkabel, welche im Zuge der Erschließungsarbeiten in den herzustellenden Gehwegen / öffentlichen Wegeflächen sowie im geplanten Radweg entlang der „Alsfelder Straße“ verlegt werden sollen, zu ersetzen. Da die Bestandskabel in den vorgenannten Wegeflächen verbleiben sollen, um sie bei Bedarf wieder in Betrieb nehmen zu können, bitten wir um Eintragung entsprechender Leitungsrechte in das Grundbuch zu unseren Gunsten (sehen Sie dazu auch die Eintragungen in der beigefügten Plankarte).

Weiterhin werden wir im Zuge der Erschließungsarbeiten auch die zum Zeitpunkt der Erschließung absehbar notwendigen 1-kV-Kabel sowie die erforderlichen Beleuchtungskabel im Bereich der Gehwege / öffentlichen Wegeflächen verlegen.

Die Dimensionierung der notwendigen Netzanschlüsse ist vom elektrischen Leistungsbedarf der einzelnen Betriebe abhängig. Die Beantragung dieser elektrischen Leistung erfolgt durch einen zugelassenen Elektro-Fachbetrieb im Rahmen der Errichtung des jeweiligen Betriebsgebäudes.

Darüber hinaus bitten wir darum, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auch mehrere Flächen für die Aufstellung eventuell erforderlicher Kompakt-Trafostation (Ortsnetz-Trafostationen) für die allgemeine Versorgung auszuweisen. Wer aus unserer Sicht geeignete Bereiche für die Standorte dieser Trafostationen haben wir in der beigefügten Plankarte markiert. Bitte weisen Sie vorsorglich in allen vier Bereichen je eine Fläche von ca. 4,0 m x 5,0 m im Bebauungsplan aus und überführen diese in das Eigentum der Stadt Kirchhain. Zudem bitten wir darum, zu Lasten dieser vier Flächen entsprechende Dienstbarkeiten zu unseren Gunsten in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung (HDL 120 „Mittelhessenleitung“) DN300 St/PN16 von EAM Netz. Die HDL ist durch entsprechende Eintragungen von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch mit einer Schutzstreifenbreite von 6,00 m (3,0 m beidseitig der Leitungsachse) dinglich gesichert. Die Leitung ist in der Regel mit einer Überdeckung von 1,00 m verlegt worden (Angabe ohne Gewähr). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Erdarbeiten ggf. durchgeführt werden, jedoch darf dies nur in Absprache mit EAM Netz sowie im Beisein eines Mitarbeiters von uns erfolgen.

Der Schutzstreifen der HDL muss frei bleiben und darf nicht überbaut werden (Pflaster- oder Bitumenflächen im Schutzstreifen sind jedoch zulässig). Auch ein dauerhaftes Lagern von Erdaushub, Containern oder ähnlichem ist im Schutzstreifen nicht gestattet.

Zum sicheren Betrieb der HDL sollte ein Mindestabstand der Bebauung (Achse Leitung / Bebauung) von 10 m - besser bis zu 20 m - eingehalten werden. Hintergrund ist, dem aus einer eventuell defekten Hochdruckleitung austretenden Erdgas die Möglichkeit zu geben, gefahrlos in die Atmosphäre zu entweichen. In diesem Bereich können, anders als im 6 m-Schutzstreifen, Anpflanzungen erfolgen, auch die Nutzung dieses Bereiches als Lagerfläche ist möglich.

Für den Betrieb der HDL muss die Zugänglichkeit der HDL jederzeit gewährleistet sein. Vor Beginn von Bauarbeiten auf den Grundstücken muss die Hochdruckleitung einschließlich Schutzstreifen auf den Flächen kenntlich gemacht werden (Ortung und Auspflockung). Die genaue Lage und Überdeckung der HDL ist im Rahmen der Bauarbeiten zu überprüfen.

Während der Bauarbeiten ist der Schutzstreifen der HDL von Baumaterialien sowie Bodenaushub freizuhalten. Bei Minderdeckungen < 0,6 m ist die HDL während der Bauphase unbedingt durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stahlplatten) vor mechanischer Belastung durch schweres Baugerät zu schützen.

Vor Abschluss der Oberflächenarbeiten muss die HDL einer Intensiven Fehlstellenortung (IPO) durch EAM Netz unterzogen werden, um gegebenenfalls entstandene Umhüllungsfehlstellen (z. B. bei Verdichtungsarbeiten) vorher feststellen und beseitigen zu können.

EAM Netz GmbH, Erdgas (28.05.2024)

Im Plangebiet befindet sich eine Erdgas-Hochdruckleitung der EAM Netz GmbH – Erdgas.

TenneT TSO GmbH (19.03.2024)

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes verläuft unsere 380/110-kV-Ltg. Borken - Giessen/N, Ltg. Nr. P3002, Mast 102 - 103. Maßgeblich ist in jedem Fall der tatsächliche Bestand und Verlauf der Leitung in der Natur. Die Schutzzone beträgt im Bereich der Maste 102 - 103 jeweils 40,00 m beiderseits der Leitungssachse. Aufgrund des Maßstabes wurde die Schutzzone nicht in den Plan eingetragen. Diese Angabe ist jedoch gültig und bei der weiteren Planung bzw. Ausführung zu beachten. Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Flächen 4a sowie 4b innerhalb der Schutzzone unserer Freileitung liegen.

Wir, die TenneT TSO GmbH, haben grundsätzlich keine Einwände gegen das „Gewerbegebiet Rußweg II“ im Bereich unserer Schutzzone, sofern die Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes nicht beeinträchtigt wird und die nachfolgenden Hinweise und Auflagen beachtet werden:

- Innerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 503414 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken. etc., zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind.

Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmaste, Werbeschilder, Aufschüttungen, Abgrabungen, etc.) die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen sind.

- Wir machen darauf aufmerksam, dass innerhalb der Schutzzone eine maximale Bauhöhe von + 9,00 m bezogen auf die vorhandene Geländeoberkante möglich ist.
- Aufgrund der Abstände zwischen der Geländeoberkante und den überspannenden Leiterseilen ist bei allen Bauarbeiten im direkten Leitungsbereich (Schutzzone) äußerste Vorsicht geboten. Die Höhe der dort eingesetzten Großgeräte (Kräne, Lader, Bagger; Muldenkipper u. a.) ist beschränkt. Die möglichen Arbeitshöhen müssen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. 4 Wochen im Voraus, bei der TenneT TSO GmbH angefragt werden.
- Innerhalb der Schutzzone der Freileitung ist jede Geländeneiveaueveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem Grund sind Geländeneiveaueerhöhungen im Voraus mit uns abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z. B. die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.

- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 μ T) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen/berechnet werden.
- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.
- Die Dachhaut von Gebäuden innerhalb der Baubeschränkungszone muss in harter Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden.
- Anpflanzungen im Bereich der Schutzzone sind mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen. Gegen das Anpflanzen von Bäumen mit einer Endwuchshöhe von + 11,00 m bezogen auf die vorhandene Geländeoberkante haben wir keine Einwände.
- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden.

Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

- Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden ist vom Betreiber der Schattenwurf der Leiterseile und der vorhandenen Maste zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
- Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zu unserer Höchstspannungsfreileitung separat mit uns abgestimmt werden müssen.
- Die Baustelleneinrichtung (Aufstellung von Büro- und Lagercontainern) muss generell außerhalb der Baubeschränkungszone erfolgen. Dies gilt auch für das eigentliche Baulager.
- Außerhalb der Schutzzone unserer Höchstspannungsfreileitung ist eine unbeschränkte Arbeitshöhe möglich.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zur den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Kabelschutzrohr (KSR)- Anlagennetz mit einliegenden Lichtwellenleiter (LWL)-Kabel

GasLINE GmbH (24.05.2024)

GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr(KSR)- Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-Kabeln. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage. Die KSR-Anlage verläuft größtenteils parallel zu der Mittelhessischen Leitung Marburg-Witzenhausen und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches auf einer Länge von ca. 81 m in Solotrasse. Eine Überbauung der KSR-Anlage einschließlich des Schutzstreifens gleich welcher Art ist nicht zulässig. Baugrenzen sind entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der KSR-Anlage auszuschließen. Regenrückhaltebecken sind außerhalb des Schutzstreifens der KSR-Anlage anzuordnen. Gleiches gilt für Rigolen und Mulden. Die Ausweisung privater/öffentlicher Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1,0 m auszulegen. In dem Zusammenhang weisen wir jetzt schon darauf hin, dass Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Schutzstreifen nur nach Abstimmung mit der GasLINE GmbH erlaubt sind. Stützmauern sind außerhalb des Schutzstreifens

anzuordnen. Bäume, Hecken, und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden

Bahnstromleitung

DB AG – DB Immobilien (27.05.2024)

Im Gebiet Ihrer Anfrage befindet sich unsere 110kV Bahnstromleitung Borken-Fronhausen. Konkret sind wir in diesem Bereich mit dem Mastfeldern 6368-6369 betroffen. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitung

6,5m, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je siehe Lageplan. Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Außerhalb des Schutzstreifens bestehen keine Einschränkungen. Sofern es sich nicht um Windenergieanlagen handelt. Auszugsweise nennen wir hier einige Abstände:

6,5m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)

3m zu Dachflächen mit einer Dachneigung >15° und aus feuerhemmendem Material

5m zu Dachflächen mit einer Dachneigung <15° und aus feuerhemmendem Material

11m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)

3m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u.ä. auf denen man nicht stehen kann.

7m zu Straßenoberflächen

8m zu allgemeinen Sportflächen (Bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4m vermieden wird)

4m zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können.

2,5m zu Bäumen. Dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise empfehlen wir daher niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze.

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens ist mit der DB Energie GmbH abzustimmen. 10m um den Mast herum darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden. Um den Mast ist eine Fläche von 20mx20m freizuhalten. Kabel und Leitungen sind in einem Abstand von mindestens 10m zu unseren Fundamenten zu verlegen.

Gegen die Bauleitplanung sowie den Bebauungsplan haben wir keine Einwände sofern die erforderlichen Schutzabstände eingehalten werden.

Vorsorglich wollen wir sie darauf hinweisen das bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Es ist sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von min. 3m zu den Spannung führenden Leiterseilen unserer 110kV Bahnstromleitung einhalten, dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4-6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der o.g. 110kV Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH (Herr Kai Zimmermann, Tel. 05682/739231, Kai.K.Zimmermann@deutschebahn.com) aufzunehmen. Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichem Vorlauf. ca. 6 Monate, beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich. Allerdings kann für den Genehmigungszeitraum (Wochentag oder Wochenende) keine Prognose abgegeben werden. Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zu lassen.

Immissionen

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

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen. Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Eisenbahn-Bundesamt (27.05.2024)

Ferner befindet sich eine 110 kV-Bahnstromfernleitung der DB-Energie (Bahnstromfernleitung Nr. 0472). Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung ist mit Beschränkungen versehen (z.B. Aufwuchs- und Bauhöhenbeschränkung, Wurfhöhenbeschränkung von Beregnungsanlagen, Lagerung von feuer- und explosionsgefährlichen sowie zum Zerknall neigender Stoffe nur mit Zustimmung des Anlagenbetreibers). Außerdem besteht ein Betretungsrecht bei den Grundstücken, die von dieser Leitung in Anspruch genommen werden, um die Leitung zu beaufsichtigen und zu unterhalten. Ferner sind mögliche Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal sowie die Verfälschung von Signalbildern während der Errichtung und des Betriebs von Photovoltaikanlagen gänzlich auszuschließen.

Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen (Löschwasserzisternen, Löschwasserteich etc.), die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor. Verwiesen wird auf die nachfolgenden Planungsebenen, v.a. auf den Bauantrag, bei dem ein entsprechendes Brandschutzkonzept für das Vorhaben vorgelegt werden muss.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Kommune hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotenzial zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) dienen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$GE (GFZ 0,7 - 1,4) 1600 - 3200 \text{ ltr./min.} = 96\text{m}^3/\text{h} - 192\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Sofern die vorigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Stadt und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können EigentümerInnen, BesitzerInnen sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichender Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Dies kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des Landkreises Marburg-Biedenkopf (29.05.2024)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Kirchhain als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Das Land Hessen hat mit dem Projekt "KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen" ein dreistufiges Informationssystem für Kommunen bereitgestellt. Alle Information dazu sind auf den Internetseiten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/klimprax-starkregen>

Die Starkregen-Hinweiskarte

https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/klimprax/starkregen/Starkregen-Hinweiskarte_Hessen.pdf wird in der ersten Stufe zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen online als PDF oder zur Einbindung in GIS bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km Kachel. In der zweiten Stufe können basierend auf dieser Ersteinschätzung kommunale Fließpfadkarten ermittelt werden. Dafür kann die interessierte Kommune eine Anfrage an das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung richten (starkregen@hlnug.hessen.de).

In Fällen, in denen die Fließpfadkarte zur lokalen Gefährdungsbeurteilung nicht ausreicht (z.B. städtische Gebiete, sehr flache Gebiete ohne klare Fließwege), kann eine Starkregen-Gefahrenkarte bei Ingenieurbüros in Auftrag gegeben werden. Starkregen-Gefahrenkarten sind für Planungen in kritischen Gebieten sowie für mittlere und große Kommunen erforderlich. Diese Karten werden durch Ingenieurbüros auf der Basis von detaillierten hydraulischen Simulationen erstellt.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-07/baumerkblatt_entsorgung_von_bauabfaellen.pdf

Hinweis für den Fall, dass die geplante gewerbliche Nutzung den Umgang mit Abfällen einschließen sollte: Es bedarf für Abfallentsorgungsanlagen, welche einer Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG bedürfen (Nr. 8.X des Anhangs 1 der 4. BImSchV), aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Ausweisung eines Industriegebietes (GI). Nur in atypischen und begründeten Ausnahmefällen können Abfallentsorgungsanlagen auch in Gewerbegebieten (GE) zugelassen und betrieben werden.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (03.06.2024)

Nach meiner Aktenlage ist unmittelbar angrenzend an das Plangebiet die folgende Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG betroffen: Heinrich Geißler GmbH & Co. KG: Betriebsstandort mit abfallwirtschaftlicher Nutzung für mineralische Abfälle/Bauabfälle

In diese Prüfung sind Altablagerungen /Altstandorte im Sinne des Bodenschutzrechtes nicht eingeschlossen. Diese unterliegen der Bewertung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Auffüllungen nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

15. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist erforderlich.

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	264.452 m²
Fläche des Gewerbegebietes GE	223.179 m ²
(davon GE 1a	70.942 m ²)
(davon GE 1b	26.751 m ²)
(davon GE 2	29.813 m ²)
(davon GE 3a	26.925 m ²)
(davon GE 3b	23.786 m ²)
(davon GE 3c	10.578 m ²)
(davon GE 4a	19.773 m ²)
(davon GE 4b	14.612 m ²)
Verkehrsflächen	37.117 m ²
(davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	3.166 m ²)

Radweg	
(davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg	2.012 m ²)
Flächen für Natur und Landschaft	3.111 m ²
Öffentliche Grünflächen	831 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung /Parkplatz (<i>unterirdisch</i>)	2.851 m ²

Die fachliche Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,6 können maximal 134.035m² zzgl. Überschreitung von Prozent für Nebenanlagen etc. (Kappungsgrenze bei 0,8) können weitere 44.679 m² versiegelt werden, auf eine Maximalversiegelung einer GRZ von 0,8 entsprechend 177.714 m².

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt.

17. Anlagen und Gutachten

- I. Umweltbericht, Wagner, M., Planungsbüro Fischer; Stand: 12/2024
- II. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 12/2024 (incl. Bodenbewertung)

Planstand: 11.12.2024

Projektnummer: 23-2954

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph Stadtplaner (AKH / SRL)

Lindner / 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