

Stadt Schlitz, Stadtteil Hartershausen

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Fuldaer Straße“

Satzung

Planstand: 08.11.2021

Projektnummer: 162217

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

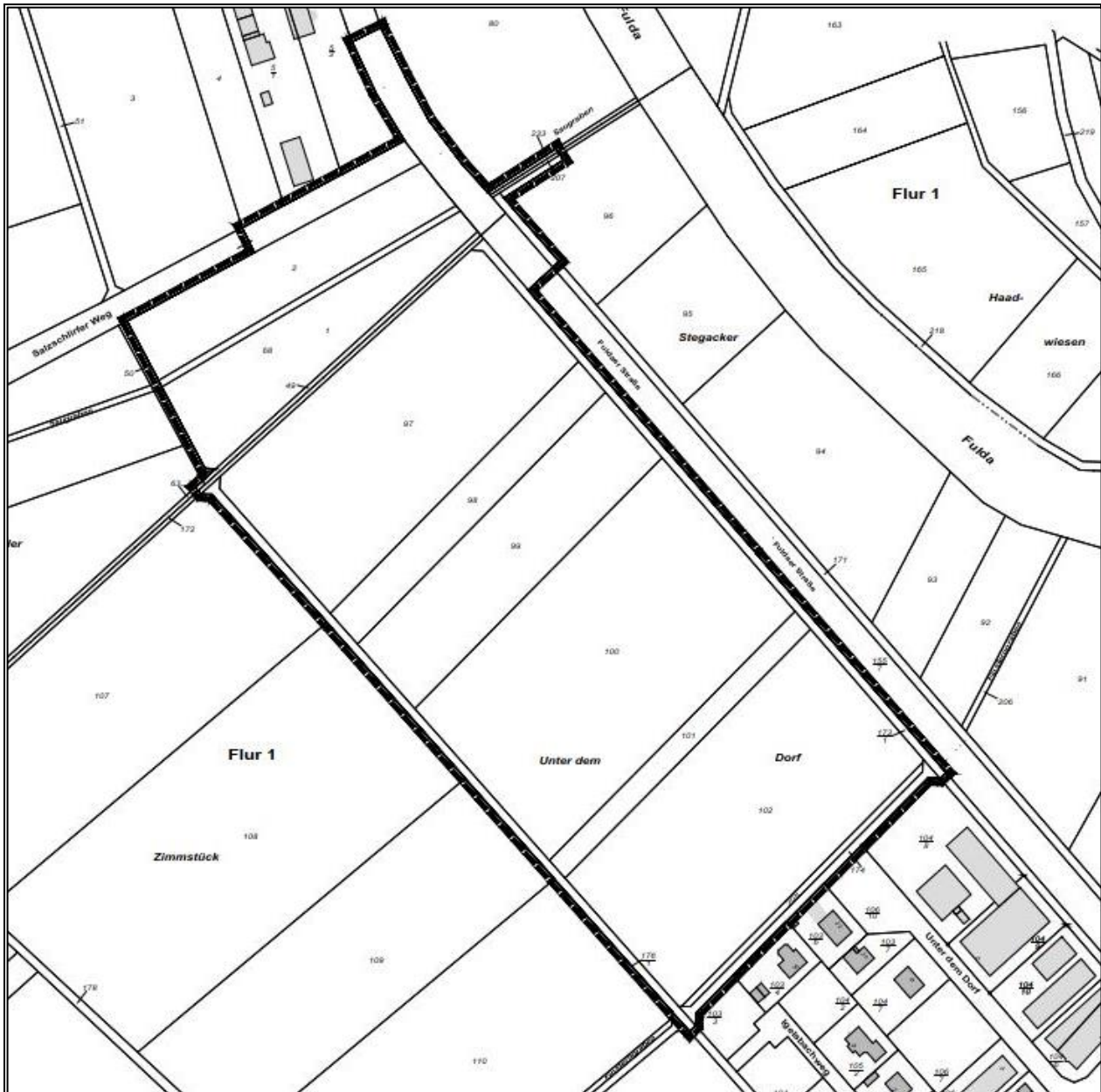
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Planziel und Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensstand	6
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne	7
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen.....	13
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	14
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO).....	16
3.4	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	17
3.5	Eingriffsminimierende Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (BauGB)	18
3.6	Sonstige textliche Festsetzungen	20
4	Landschaftspflege und Naturschutz.....	20
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	20
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	22
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	22
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
5.1	Überschwemmungsgebiet	23
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	23
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	26
5.4	Abwasserbeseitigung.....	26
5.5	Abflussregelung	28
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	30
6.1	Straßen und Verkehrsflächen.....	30
6.2	Knotenpunkte.....	31
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	31
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	32
6.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	32
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	32
6.7	Brandschutz.....	33
7	Flächenbilanz	34
8	Bodenordnung	35
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall	35
10	Denkmalschutz	40
11	Immissionsschutz.....	40
12	Erneuerbare Energien	41
13	Kosten.....	42
14	Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)	44

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich (Gewerbegebiet)



ohne Maßstab, genordet

Abb. 2: Übersicht räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 1

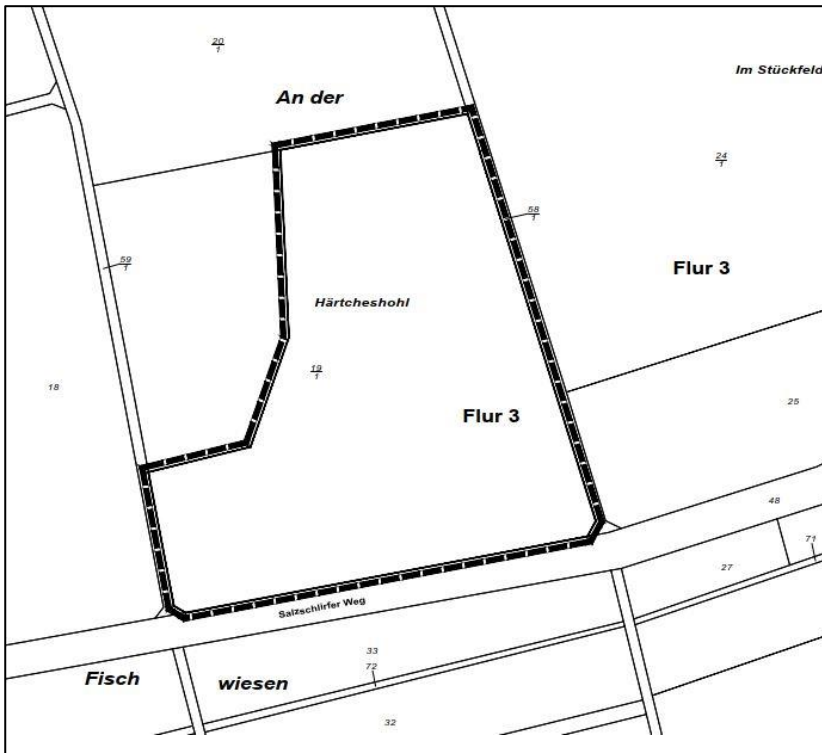
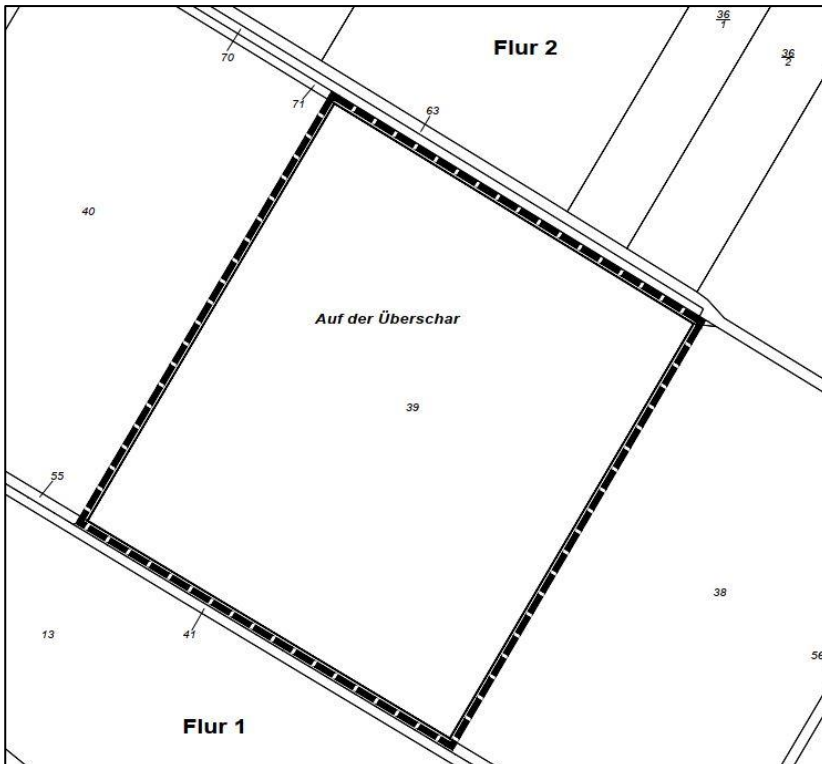


Abb. 3: Übersicht räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 2



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Änderungen zur 2. Offenlage

Im Rahmen der Entwurfs-offenlage wurden in den eingegangenen Stellungnahmen Anregungen hervorgebracht, die Änderungen bewirken und die Grundzüge der Planung berühren und somit eine erneute (eingeschränkte) Offenlage bedingen. Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

- Das Flurstück 95 (Flur 1, Gemarkung Hartershausen) wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. sowie die Flurstücke 233 (Flur 3, Gemarkung Üllershausen), 96 und 207 (beide jeweils Flur 1, Gemarkung Hartershausen) auf einen Teilbereich reduziert.
- Die Regenrückhalte mulde (RRM) im Bereich der bisherigen Ausgleichsfläche nordöstlich der Landesstraße (Flst. 95 und 96) wird aufgrund naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Konflikte zurückgenommen.
- Ein Regenrückhaltebecken (RRB) wird jetzt anstelle des bisher angedachten Feuerwehrübungsplatzes im Nordosten des Geltungsbereiches platziert.
- Der bisher angedachte Standort des Feuerwehrstützpunktes wird um ca. 10-15m nach Süden zu Lasten bisher ausgewiesene Gewerbeflächen verschoben.
- Der Feuerwehrübungsplatz wird nun westlich des Feuerwehrstützpunktes platziert.
- Die Grabenparzelle des Saugrabens wird verlegt, naturschutzfachlich aufgewertet und Teilbereiche in die Planung des Regenrückhaltebeckens integriert.
- Für den nördlich angrenzenden lw. Betrieb werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hühner-Freilandhaltung ausgewiesen.
- Aufnahme eines Planzeichens in der Plankarte für eine (geplante) Trafostation im Norden des Gewerbegebietes.

Die übrigen Flächen, Nutzungen und Planungen bleiben von den Änderungen unberührt.

Differenziert betrachtet ändern sich die Flächenangaben im Plangebiet (ohne die zwei externen Ausgleichsflächen, diese bleiben gleich) marginal:

- Das Gewerbegebiet wird um rd. 830m² kleiner.
- Das Mischgebiet bleibt unverändert.
- Das Feuerwehrgelände wird 140m² größer.
- Die Verkehrsfläche im Plangebiet bleibt unverändert, die Anbindung an die Landesstraße wird um die Aufstellfläche des Linkabbiegerstreifens vergrößert.
- Die RRM wird ein RRB, die Fläche wird um rd. 810m² kleiner.
- Die Grünfläche wird anstelle einer Ausgleichsmaßnahme ausgewiesen und ist 2.810m² groß.
- Die Ausgleichsfläche im Plangebiet wird aufgrund der Änderungen der Nutzungen um rd. 3.610m² kleiner.
- Die Ausgleichsflächen nordöstlich der Landesstraße können entfallen, da der Bebauungsplan dort keine erhöhten naturschutzfachlichen und artenschutzfachlichen Eingriffe mehr vorbereitet.

Im Fazit wird der Eingriff im Plangebiet verringert, die Gewerbeflächen kleiner und der Belang Landwirtschaft durch die spezielle Ausweisung der Grünfläche und Rücknahme von Ausgleichmaßnahmen auf lw. Nutzflächen mehr berücksichtigt.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	26.06.2017 Bekanntmachung 03.07.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	12.02.2018 – 16.03.2018 Bekanntmachung: 10.02.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben 07.02.2018 Frist 16.03.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	17.12.2020 - 29.01.2021 Bekanntmachung: 09.12.2020*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 11.12.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a i.V.m. § 3(2) BauGB	26.04.2021 – 17.05.2021 Bekanntmachung 22.04.2021*
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i.V.m. § 4(2) BauGB	Fristen analog der erneuten Offenlage (2. Offenlage) gemäß § 4a i.V.m § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben: 21.04.2021
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	08.11.2021

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Bote*.

Es wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den oben genannten Änderungen und Ergänzungen vorgebracht werden können (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB).

Aufgrund der aktuellen allgemeinen Beschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie wird der Zeitraum der 2. Entwurfs-offenlage auf eine Dauer von drei Wochen festgelegt.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am nördlichen Rand des Stadtteils Hartershausen gelegene Plangebiet liegt westlich der Landesstraße L 3143 und wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch gemischte und gewerbliche Bauflächen begrenzt. Im Osten grenzt die Aue der Fulda an.

Größe: rd.7,1 ha (gesamter Geltungsbereich des Plangebietes) + rd.4,6 ha externe Ausgleichsflächen

Lage: Nordwestlich des Stadtteils Hartershausen

Flur 1: 96 tlw., 97-102, 171/1tlw., 172tlw., 173/1tlw., 174, 176/1tlw., 207 tlw. und 208, jeweils Gemarkung Hartershausen.

Flur 2: Flst. 39, Gemarkung Hartershausen

Flur 3: 1, 2, 19/1tlw., 48tlw., 49, 63tlw. und 68, Gemarkung Üllershausen

Flur 1: 80tlw., 190tlw. und 233 tlw. in der Gemarkung Üllershausen.

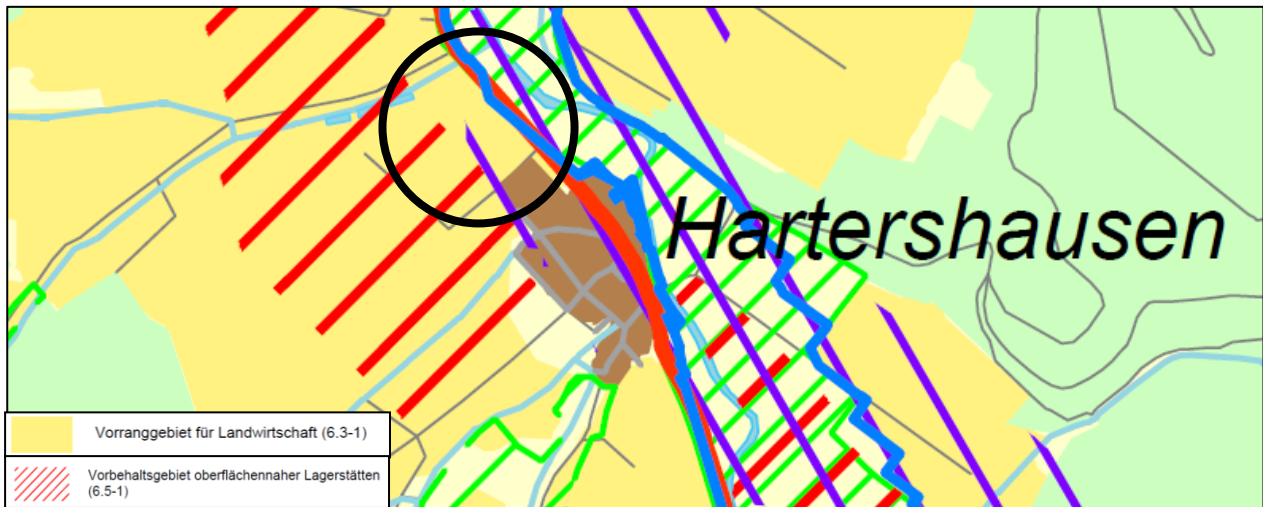
Exposition: Das Plangebiet fällt nach Nordosten zur Landesstraße hin ab.

Nutzung: Acker, Grünland (intensiv)

Ausweisung: Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie Infrastrukturflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), teilweise Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und angrenzend als Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten (6.5-1) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben zunächst den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aus diesem Grund beantragt die Stadt Schlitz parallel zum Bauleitplanverfahren in Form eines Zielabweichungsantrages von den Zielen des Regionalplans Mittelhessens 2010 abweichen zu dürfen.

Abb.3: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Schlitz von 1993 stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Überlagert wird das Gebiet durch die Schraffur für Gebiete oberflächennaher Lagerstätten. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche im Bereich der Fuldaer Straße im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Diese Flächen wurden bereits im Zuge der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes schon als gewerbliche Baufläche im Vorentwurf dargestellt. Erste Stellungnahmen hierzu liegen vor. Auch der Standort für den gemeinsam Feuerwehrstützpunkt ist derzeit nicht über den Flächennutzungsplan abgedeckt.

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO, in eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO sowie in eine Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr gemäß § 5 Abs.2 Nr. 2a BauGB.

Abb.4: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz (1993).

Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, jedoch grenzt das Plangebiet unmittelbar südlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes im Bereich *Unter dem Dorf* an, der Gewerbegebiete und Mischgebiete bzw. Wohngebiete ausweist. Die Flächen werden aktuell u.a. durch die Firma LERNER und ALFOTEC geprägt.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße *Unter dem Dorf* und einer neuen Erschließungsachse im Norden des Gebietes soll das geplante Gewerbe am nördlichen Rand des Stadtteils Hartershausen entstehen. Das Potential an Gewerbeflächen in Schlitz ist weitestgehend aufgebraucht, sodass in der Größenordnung von rund 4,7 ha in diesem Bereich eine neue Gewerbefläche und untergeordnet eine Mischgebiet entwickelt werden sollen. Mit der Firma LERNER METALLVERARBEITUNG möchte sich ein bestehender und bereits vor Ort ansässiger Betrieb erweitern und somit den Standort sichern. Auch die weiteren Betriebe haben im jetzigen Gewerbegebiet und in der Ortslage keine Erweiterungsflächen, so dass die Neuausweisung von größeren Gewerbeflächen in diesem Bereich auch der Standortsicherung der mittelständischen Betriebe dient. Die Gewerbeflächen sollen auch für weitere Betriebe der Stadt Schlitz zur Verfügung stehen, da aufgrund der bereits in Kapitel 1.1 angedeuteten fehlenden Gewerbeflächen in der Gesamtmarkung kurzfristig potentielle Standortflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum hat eine zentrale raumordnerische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedeutung für die Region.

Ausgehend von dem bestehenden Gewerbegebiet soll die neue Erschließungsstraße parallel zur Landesstraße rund 400 m bis zum nächsten nördlich bestehenden landwirtschaftlichen Hauptwirtschaftsweg erschlossen werden. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt abschnittsweise und jeweils bedarfsorientiert, die Beplanung der Fläche erfolgt jedoch in der Gesamtheit. Siedlungsstrukturell hängt die Fläche an

dem bestehenden Siedlungskörper, erschließungstechnisch wird aber eine neue Erschließungsachse mit einem neuen Anschluss an die Landesstraße vorbereitet. Die Verbindung zum bestehenden Gebiet erfolgt nur über eine Feuerwehrnotzufahrt. Die neue Gewerbefläche bietet sich aufgrund der Topographie und sonstiger städtebaulicher Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung an. Die bisher geplante Erschließung (eine Art Ringerschließung) wurde zum Entwurf verworfen, da sich im Bereich der Straße *Unter dem Dorf* verkehrstechnische und immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben hätten (Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung). Deshalb endet die von Nordwesten neu geschaffene Verkehrsachse in einer Wendeanlagen. Da die Fläche insgesamt abschnittsweise entwickelt werden soll und der Zeitpunkt der Umsetzung des geplanten Feuerwehrstützpunktes voraussichtlich mit der Entwicklung der südlichen Gewerbefläche, die aber über das bestehende Firmengelände erschlossen wird, zusammenfällt, kann bei der Entwicklung des Gewerbegebietes auch ein provisorischer Wendehammer im Bereich der südlichen gemischten Bauflächen und Gewerbeflächen eingerichtet werden. Mit der vorgesehenen Erschließungsachse können jeweils rund 70-80 m tiefe Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Im Zuge der geplanten nördlichen Anbindung an die Landesstraße L 3143 gilt es im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit eine Linksabbiegerspur und ein Ausbau des Knotenpunktes erforderlich werden. Im Rahmen des Verfahrens wurde von der Möglichkeit die Straßenparzelle der Landesstraße (Seeburger Straße/Fuldaer Straße) mit in den Geltungsbereich aufzunehmen Gebrauch gemacht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Knotenpunktes geschaffen. Das Baurecht wird hierfür in der Entwurfsfassung geschaffen, die Detailfragen sind dann im Rahmen der Erschließungs- und Detailplanung zu lösen.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen Planung und Bestand im Regionalplan Mittelhessen 2010 für die Stadt Schlitz sind bereits bebaut oder verfügen nicht über die benötigte Flächengröße von rund 4,7 ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz sind ebenfalls keine gewerblichen Vorratsflächen ausgewiesen, die realistischerweise umgesetzt werden können. Folglich ist es notwendig ein entsprechendes Gewerbegebiet auszuweisen, um der gewerblichen und wirtschaftlichen Entwicklung sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum gerecht zu werden. Die Thematik der fehlenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet wurde bereits in der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes behandelt und auch die Fläche in Hartershausen als solche im Vorentwurf dargestellt. Dementsprechend kann die Entwicklung eines Gewerbegebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Hartershausen aufgrund der Lage, der Topographie, der Nähe zur Landesstraße und konfliktarmen Standortes (Immissionen) sowie der vorhandenen Flächengröße und Verfügbarkeit begründet werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes sind bereits verschiedene Erschließungsvarianten für das Plangebiet erarbeitet worden, wobei die vorliegende Erschließungsplanung das Ergebnis der bisherigen Vorplanung und das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist. Das konkrete Vorhaben der Fa. Lerner für diesen Bereich erstreckt sich primär auf die zum bestehenden Gewerbegebiet angrenzenden Flächen. Aus diesem Grund wurde auch hier eine Überfahrt über die vorhandene Grabenparzelle (Finsterngraben) eingerichtet. Das künftige Gebäude soll nach ersten Konzepten parallel zur Landesstraße gestellt werden, wobei nördlich und westlich des Gebäudes entsprechende Lager-, Parkplatz- bzw. Abstellflächen für Pkws und LKWs entstehen sollen. Aus diesem Grund ist für das Gebiet auch nur eine Erschließungsachse bzw. ein Anschluss an die Landesstraße im nördlichen Bereich vorgesehen, da die Erschließung über die Straße *Unter dem Dorf* aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. auf Grund der Straßenraumbreiten nicht möglich ist. Im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsplanung wird die Verbreiterung der Landesstraße mit der Errichtung einer Linksabbiegerspur bauplanungsrechtlich vorbereitet. Im weiteren Verfahren werden daher ingenieurtechnische Detailplanungen in Auftrag gegeben und Abstimmungsgespräche mit Hessen Mobil geführt.

Insgesamt ist für die Entwicklung des Gewerbegebietes mit der mittig geführten Erschließungsachse ein Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes erforderlich, um einheitliche Niveaus für das Betriebsgelände zu schaffen. Aus diesem Grund wird bereits parallel zum Vorentwurf die Gelände- und Höheneinmessung beauftragt. Im weiteren Planverfahren werden die Details des künftigen Geländeneiveaus ermittelt.

Gleichzeitig soll mit der Ausweisung des Gewerbegebietes ein neuer Feuerwehrstützpunkt für die Wehren in Hartershausen und Üllershausen geschaffen werden, der somit über einen zentralen Standort beide Ortslagen bedienen kann. Die jetzigen Standorte in den Ortslagen sind aufgrund der Räumlichkeiten und des begrenzten Flächenangebotes für eine Erneuerung bzw. Ertüchtigung des Standortes gemäß den heutigen Anforderungen an solche Einrichtungen ungeeignet. Geplant ist, dass der Feuerwehrstützpunkt im nordöstlichen Bereich eine direkte Feuerwehrausfahrt auf die Landesstraße bekommt, um den Zeitablauf des Rettungseinsatzes zu optimieren. In der Plankarte ist für diesen Bereich eine Zufahrt / Abfahrt für Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge gekennzeichnet. Da sich innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf noch eine bestehende Grabenparzelle befindet, die auch weiterhin offengehalten werden soll, wurde eine entsprechende Überfahrt auf dem Betriebsgelände zum Übungsgelände mit einer ausreichenden Breite vorgesehen. Neben der Errichtung von Gebäuden sind auch die Aufstellungsfläche der Einsatzfahrzeuge sowie die Stellplätze für die Rettungskräfte zu berücksichtigen. Die weitere Freiflächengestaltung wurde erarbeitet und der Bebauungsplan zum Entwurf daraufhin abgestimmt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen (Mischgebiet und gewerbliche Nutzungen) für die Gewerbeflächen festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Folglich wird im südlichen Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO und im Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungstätten werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in dem Gewerbegebiet ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes stellt die Fortsetzung der Siedlungsflächenentwicklung des Stadtteils Hartershausen dar. Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist ausreichendes Flächenpotential zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen und Nutzungen sowie für notwendige Erweiterungsvorhaben vorhanden.

Die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Hartershausen, die Nähe zur Landesstraße L 3140 und zur angrenzenden Fulda Aue bedingen eine entsprechende Abgrenzung sowie eine Einbettung des Gebietes in das bestehende Landschaftsbild. Die vorhandene Landesstraße mit den vorhandenen Laubbäumen stellt hier eine visuelle und topographische Zäsur des Auenbereiches dar, die der vorliegende Bebauungsplan entsprechend beachtet und durch weitere Baumanpflanzungen unterstreicht. Der Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten des Plangebietes erfordert ebenfalls eine Eingrünung. Von größerer Bedeutung ist die Eingrünung im Bereich der Landesstraße, da die künftigen Gebäude parallel zur Landesstraße errichtet werden und somit eine maßgebliche Prägung des Orts- und Landschaftsbildes hervorrufen werden. Aus diesem Grund ist hier eine entsprechende Eingrünung in Form eines Alleencharakters mit der Anpflanzung von Bäumen sowie der Erhalt und die Erweiterung der vorhandenen Gehölzstrukturen vorgesehen. Weitere Eingrünungen in Form von Anpflanzungen von standortgerechten einheimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im nördlichen, südlichen und westlichen Teil des Plangebietes als Abgrenzung zum bestehenden Ortsrand und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgesehen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes sind auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig. Somit kann die vorhandene Grabenstruktur durch weitere Flächen ökologisch aufgewertet werden und gleichzeitig ein Puffer zwischen den bestehenden Nutzungen im Bereich *Igelsbachweg* und dem geplanten Gewerbegebiet geschaffen werden. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen.

Auch die Gestaltung des Gewerbegebietes ist an die angrenzende Bebauung in Bezug auf Höhenentwicklung, Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst. Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet (GE1-GE2 und MI3) einheitlich mit einer GRZ= 0,6 und die Geschossflächenzahl GFZ= 1,2 festgesetzt und passt sich somit der angrenzenden Bebauung an. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bleibt für das Gewerbegebiet somit unterschritten¹, dennoch verbleibt den Gewerbetreibenden ein hinreichender Handlungsspielraum. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet wird im GE1 bis GEe3 auf ein Maß von Z = II festgesetzt und fügt sich ebenfalls in den angrenzenden Bestand ein. Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird differenziert festgesetzt. Zur bestehenden Landesstraße können die Gebäude eine Oberkante von 14 m erreichen, während auf der westlichen und südlichen Fläche die Gebäude eine Oberkante von 10 m erreichen können. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt, um somit eine gewisse Flexibilität und Nachvollziehbarkeit bei der Umsetzung zu gewährleisten.

Zum Entwurf (1. Entwurfsoffenlage) gab es bei der Planung zwei wesentliche Änderungen:

1. Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens nordöstlich des Plangebietes.
2. Aufnahme von externen Ausgleichsflächen nordwestlich und südöstlich des Plangebietes.

Die ursprünglich im Gewerbegebiet angedachten Regenrückhaltbecken (Ableitung des Abwassers im Trennsystem) musste aufgrund der Ergebnisse der Infrastrukturplanung auf die Flächen östlich der Landesstraße verschoben werden. Auf den Parzellen 95 und 96 wurden dann verschiedene Erschließungsvarianten/Planungen untersucht (u.a. wg. Überschwemmungsgebiet), die im Sommer 2020 zusätzlich artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich überprüft wurden. Im Ergebnis der Untersuchungen ist die Gestaltung der Regenrückhaltegrube (RRM) parallel zur Landesstraße vorgesehen, da somit zum einen das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet nicht tangiert wird, gleichzeitig der Eingriff in das Grünland und die Betroffenheit einer nach europäischen Recht geschützten planungsrelevanten Art (Schmetterling – Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Maculinea nausithous*) deutlich minimiert werden kann. Die RRM und die angrenzenden Flächen können gleichzeitig naturschutzfachlich aufgewertet und das Grünland gesichert und artengerecht bewirtschaftet werden.

Das durch den Eingriff in den Baugebieten verursachte naturschutzrechtliche Defizit wird durch die Aufnahme zweier externer Ausgleichsflächen und einer weiteren internen Ausgleichsfläche in die Planung kompensiert. Hierbei handelt es sich um städtische Flächen, auf denen Grünland entwickelt und Grabenstrukturen ökologisch gestaltet werden sollen.

¹ Somit kann im Sinne des Klimaschutzes ein gewisser unbebauter Freiflächenanteil im Gebiet gewährleistet werden, der aufgrund der raumordnerischen Vorgaben (u.a. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)) für die Produktion und dem Abfluss von Kalt- und Frischluft erforderlich ist.

Änderungen zur 2. Entwurfsoffenlage

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen resultierten Änderungen, die eine zweite Offenlage bezweckt haben. Es handelt sich hierbei um Änderungen, die den nordöstlichen Bereich des Plangebietes betreffen.

Zum einen wurde der Geltungsbereich um die Ausgleichsflächen im nordöstlichen Bereich (östlich der Fuldaer Straße) zurückgenommen (Flurstück 95 und 96). Das Flurstück 96 besteht nur noch zu einem Teilbereich im Geltungsbereich und dient für das Entwicklungsziel einer naturnahen Grabenparzelle. Damit verbunden wurde unter anderem die Verlagerung der Regenrückhaltemulde. Diese wurde im Rahmen der 2. Offenlage zurückgenommen und in den nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes verlegt, wo ursprünglich der Feuerwehrübungsplatz im Rahmen der Entwurfs offenlage vorgesehen war. Zudem wird in diesem Bereich an Stelle der Regenrückhaltemulde ein Regenrückhaltebecken dargestellt. Weiterhin wurde die Fläche des Feuerwehrstützpunktes um ca. 10-15 m nach Süden auf Kosten der Gewerbeflächenausweisung verlegt. Der ursprünglich vorgesehene Feuerwehrübungsplatz befand sich während des Entwurfs nördlich des Feuerwehrstützpunktes. Dieser wurde nun in den nordwestlichen Bereich des Plangebietes verlagert und befindet sich nun westlich des Feuerwehrstützpunktes, wo vorher eine Kompensationsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ vorgesehen war. Nördlich des Übungsplatzes wurde zudem eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hühnerhaltung“ ausgewiesen, die zum nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb gehört. Die ursprünglich zentral gelegene Kompensationsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel einer naturnaher Grabenparzelle für den Erhalt des Saugrabens wurde zudem überwiegend in den nördlichen Bereich des Plangebietes verlegt. Weiterhin soll der Graben im Rahmen der Planung naturschutzfachlich aufgewertet und der östliche Teilbereich mit in die Planung des Regenrückhaltebeckens integriert werden. Zusätzlich erfolgt im Rahmen der 2. Entwurfs offenlage die Aufnahme eines Planzeichens in der Plankarte für eine (geplante) Trafostation im Norden des Gewerbegebietes.

Die weiteren südlich gelegenen Flächen und Nutzungen sowie die damit verbundene Planung bleiben indes von den Planänderungen unberührt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung im bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiet, um das charakteristische Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden teilweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem Planziel der Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und Gebäude, entgegenstehen.

Unzulässig sind gemäß textlicher Festsetzung (TF) 1.1.1.1

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Gleichzeitig gilt für das Gewerbegebiet GE 1 und GE 2, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind (TF 1.1.1.3). Somit kann eine höhere Nutzungsintensität der Gewerbeflächen gewährleistet werden. Auch hier werden im weiteren Planungsprozess mit den interessierten Betrieben Gespräche über die Thematik der Wohnnutzungen für Betriebsinhaber geführt. Städtebauliches Ziel ist es, die Gewerbeflächen von schutzbedürftigen Nutzungen zu Gunsten der gewerblichen Nutzungen freizuhalten.

Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen (TF 1.1.1.2). Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Somit können die Flächen gemäß den raumordnerischen Vorgaben für produzierende und weiterverarbeitende Betriebe gesichert werden.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet und Mischgebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige Höhenentwick-

lung der geplanten Bebauung wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (Firsthöhe) bestimmt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und behutsame bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet (GE1, GE2, MI3) die Grundflächenzahl auf das Maß einer von **GRZ = 0,6**, bei der Fläche für den Gemeinbedarf eine **GRZ von 0,5** fest. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO bleibt für das Gewerbegebiet somit unterschritten (u.a. aus Gründen des Klimaschutz, siehe Kapitel 2), dennoch verbleibt den Gewerbetreibenden ein hinreichender Handlungs- und Ausnutzungsspielraum, zumal die Flächen bis zur einer „Kappungsgrenze“ von 0,8 mit Nebenanlagen, Stellplätzen etc. genutzt werden kann (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

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 GE1, GE 2 und MI3 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird die **GFZ auf 0,5** festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das gesamte Gebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert einheitlich auf ein Maß von **Z = II** fest.

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 Ge-

werbe- und Mischgebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Stadtrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Oberkante entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt sowohl für das GE1 wie auch für das GE2 und MI3 auf ein Maß von $OK_{max.} = 14,0$ m bzw. 10,0m. Die Oberkante Gebäude wird dabei als Höchstmaß angegeben, gemessen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OKEGRFB). Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. 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 die Attika.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Bau-fenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.2.1.1 dürfen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen sowie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabione innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Zum Entwurf galt es zu prüfen, inwieweit innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße derartige bauliche Anlagen zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt unter der textlichen Festsetzung 1.2.1.1 fest, dass als Ausnahme in der Bauverbotszone bauliche Anlagen (Hochbauten) unzulässig sind, somit aber die Möglichkeit besteht, Stellplätze und Lagerflächen dort einzurichten. Hierzu erfolgte eine entsprechende Abstimmung mit Hessen Mobil im Verfahren.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.4 bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung der Einfriedungen, von Werbeanlagen und der Grundstücks-freiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die bestehenden Gebäude angrenzend zum Plangebiet sowie dem näheren Umfeld des Plangebietes anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ebenfalls zulässig. Hinzukommen die **Dachform und Dachneigung**, die im Plangebiet selbst festgesetzt wird. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung

von maximal 30°. Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig, um den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden. Aufgrund der Lage am Rand des Stadtteils sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Dachgestaltung städtebaulich begründet.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** in den Gewerbegebieten (GE1-2) gilt, dass Werbeanlagen (z.B. Pylone) nur am Ort der Leistung zulässig sind. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

Der Ausschluss dieser Werbeanlagen ist aus Gründen von straßenrechtlichen Restriktionen (Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße) städtebaulich begründet. Die Aufstellung von Werbeanlagen in der Bauverbotszone muss gemäß TF 1.2.1.1 im Einzelfall geprüft und mit Hessen mobil abgestimmt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der **Einfriedungen** beziehen sich auf die Zulässigkeit von ausschließlich gebrochenen Einfriedungen, diese sind aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu errichten. Des Weiteren sind die Einfriedungen zu mind. 70% mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu gestalten. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild bzw. der Gestaltung der Ortseingangssituation.

100 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen zu bepflanzen. Artenliste siehe unter 4.6. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Bauaufsicht

Im Sinne des Klimaschutzes und der geforderten Integrierung in das ländlich geprägte Umfeld sollte die Fassadenbegrünung dahingehend berücksichtigt werden, dass großflächige Blechfassaden zu begrünen sind (Überhitzungsschutz) oder alternativ die Fassaden mit Holzverschalung zu versehen sind.

3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zur Verwendung von Niederschlagswasser gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung, Löschwassernutzung, etc.), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Gewerbegebiet kann aufgrund der gewerblichen Flächen und Nutzung von der Brauchwassernutzung abgesehen werden, da hier wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange dem entgegenstehen könnten. Hier muss im Zuge der Entwässerungsplanung auf Ebene des Bauantrages abschließend entschieden werden, inwieweit zum Beispiel eine Brauchwassernutzung möglich ist. Die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann jedoch zum Beispiel auch der Löschwasserversorgung dienen.

3.5 Eingriffsminimierende Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (BauGB)

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es gemäß Festsetzung 1.4.2 die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2.Ordnung) gemäß Vorgabe auf der Plankarte sowie die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke mit standortgerechten einheimischen Laubsträuchern, zweireihig, Pflanzabstand 0,50 m (Artenauswahl siehe unter Festsetzung 1.4.4 und 4.6) vorzunehmen. Je Baum sind zusätzlich 4 standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Hiermit kann der Übergang zu den angrenzenden Nutzungen landschaftsgerecht gestaltet werden. Bei der Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen (2. Ordnung) gelten die Vorgaben auf der Plankarte. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen, wobei die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen doppelt so groß sind.

Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (TF 1.4.1). Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen.

Festsetzung 1.3.1.1 bestimmt die **wasserdurchlässige Befestigung** bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen im Sinne von untergeordneten Nebenanlagen, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen bei Gewerbebetrieben ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Im Süden und Norden sind Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die zum Entwurf erweitert und um zwei weitere externe Flächen ergänzt wurden. Zudem erfolgte eine Anpassung im Rahmen der vorliegenden 2. Entwurfs offenlage.

Zudem wird im nördöstlichen Bereich eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hühnerhaltung für den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgewiesen, um diesen durch den Bebauungsplan zukünftig nicht einzuschränken. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Naturnahe Grabenparzelle mitaufgenommen worden.

TF 1.3.2.1 Fläche im Nordwesten – Entwicklungsziel naturnahe Grabenparzelle

Maßnahmen: Die vorhandene Grabenparzelle ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Uferbereiche der Grabenparzelle sind anschließend extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Vorhandene Ufergehölze sind zu erhalten.

TF 1.3.2.2 Fläche im Süden - Entwicklungsziel Extensivgrünland und naturnahe Grabenparzelle

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist eine naturnahe Grünlandanlage durch Einsaat einer regionaltypischen Saatgutmischung oder durch eine Mahdgutübertragung von in der Umgebung vorhandenen artenreichen Grünlandbeständen vorzunehmen. Innerhalb der Fläche ist eine naturnahe Grabenparzelle anzulegen und zu pflegen. Das Grünland und die Uferbereiche der Grabenparzelle sind anschließend extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen.

Pflegehinweise: Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

TF 1.3.2.3 Gemarkung Üllershausen, Flur 2, Flurstück 39 tlw. – Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat für Offenlandbrüter“ ist ein einjähriger Blühstreifen anzulegen. Die Anlage des Blühstreifens erfolgt im Frühjahr (s.u.) durch die Aussaat einer für die Feldlerche geeigneten Blümmischung (Göttinger Mischung) in dünner Aussaatstärke (0,5 g/m²) oder alternativ mit doppeltem Reihenabstand (ca. 20 cm). Jährlich ist eine Neueinsaat vorzunehmen.

Pflegehinweis: Die Vegetation auf der Fläche bleibt den Winter über stehen. Die Aussaat erfolgt (nach oberflächlicher Bodenbearbeitung) im Frühjahr vor Beginn der Brutperiode bis 31. März, je nach Witterung jedoch bis spätestens Mitte April. Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

TF 1.3.2.4 Gemarkung Üllershausen, Flur 2, Flurstück 39 tlw. – Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist eine naturnahe Grünlandanlage durch Einsaat einer regionaltypischen Saatgutmischung oder durch eine Mahdgutübertragung von in der Umgebung vorhandenen artenreichen Grünlandbeständen vorzunehmen.

Pflegehinweis: Das Grünland ist in den ersten beiden Jahren nach Anlage durch eine 3- bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege durch eine 1- bis 2-schürige Mahd ab dem 1. Juli oder eine angepasste Beweidung (z.B. mit Schafen). Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

TF 1.3.2.5 Gemarkung Üllershausen, Flur 3, Flurstück 19/1 tlw. – Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist das vorhandene Grünland durch eine 1- bis 2-schürige Mahd oder angepasste Beweidung (z.B. mit Schafen) extensiv zu pflegen. Auf der

vorhandenen Ackerfläche ist eine naturnahe Grünlandanlage durch Einsaat einer regionaltypischen Saatgutmischung oder durch eine Mahdgutübertragung von in der Umgebung vorhandenen artenreichen Grünlandbeständen vorzunehmen.

Pflegehinweise: Das Grünland ist in den ersten beiden Jahren nach Anlage durch eine 3- bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Ab dem dritten Jahr erfolgt eine extensive Pflege durch eine 1- bis 2-schürige Mahd ab dem 1. Juli oder eine angepasste Beweidung (z.B. mit Schafen). Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Die o.g. Flächen sind alle im Besitz der Stadt Schlitz, die Umsetzung der Maßnahmen kann daher gewährleistet werden. Die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung muss erst zum Zeitpunkt der Umsetzung der Baugebiete erfolgen, wobei die Stadt mit den derzeitigen Nutzern und Pächtern der Fläche auch die Nachfolgenutzungen und Bewirtschaftung der Flächen regeln wird. Ausnahme: Die artenschutzrechtlichen Vorgaben bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind vorlaufend umzusetzen.

3.6 Sonstige textliche Festsetzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.5.1 gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

Über die zeichnerischen Festsetzungen sind die Bauverbotszonen zur Landesstraße (nach Hessischen Straßengesetz) sowie zu den Gewässern (gemäß Hessischen Wassergesetz) festgesetzt. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird mit den zuständigen Fachbehörden ermittelt, ob zum Beispiel Stellplätze oder Lagerflächen im Gewerbegebiet in diesen Bereichen eingeschränkt zulässig sind.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 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 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 die zentralen Arbeitsschritte – 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 Verfahren gemäß § 13 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 Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit 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.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. 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. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung

wird erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtpaket werden prozentual zum Versiegelungsgrad der einzelnen Baugebiete bzw. der Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung zugeordnet.

Gewerbegebiet 1 - - Versiegelung $14.065 \text{ m}^2 = 37,2 \%$ der Gesamtversiegelung

Gewerbegebiet 2 - Versiegelung $11.357 \text{ m}^2 = 30 \%$ der Gesamtversiegelung

Mischgebiet 3 - Versiegelung $3.085 \text{ m}^2 = 8,2 \%$ der Gesamtversiegelung

Fläche für den Gemeinbedarf - Versiegelung $2.120 \text{ m}^2 = 5,6 \%$ der Gesamtversiegelung

Erschließungsplanung (Straßenausbau) - Versiegelung $7.186 \text{ m}^2 = 19 \%$ der Gesamtversiegelung

In der Summe bereitet der Bebauungsplan einen Versiegelungsgrad von 37.813 m^2 vor. Aufgrund der Bauverbotszonen und eingriffsminimierenden Maßnahmen werden die nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässigen baulichen Nebenanlagen und Stellplätze nicht mit eingerechnet. Da eine genaue Flächenzuordnung zwischen der Eingriffsfläche/Eingriffsverursacher und den Ausgleichsflächen und Maßnahmen nicht möglich ist, erfolgt eine prozentuale Zuordnung zu den gesamten Ausgleichsflächen und Maßnahmen und den damit verbundenen Kosten.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (Schmetterlingsart) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Zum Entwurf wurde daher eine faunistische Überprüfung vorgenommen, die Teil des Umweltberichtes ist.

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 § 62ff. HBO).

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 be-

troffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen, der zum Entwurf mit öffentlich ausgelegt wird.

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

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Untere Naturschutzbehörde

Durch Kulisseneffekte wird ein Feldlerchenhabitat in unmittelbarer Nähe des Verfahrensgebietes abgewertet. In räumlichem Zusammenhang steht eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Bei der Gestaltung der Maßnahmen ist zu berücksichtigen, dass schmale, lineare Streifen den Prädatorendruck auf bodenbrütende Vogelarten der Feldflur erhöhen. Weiterhin sind bei der quantitativen Bemessung der Maßnahme die Richtwerte der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen (VSW & PNL: „Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen“) zu berücksichtigen. Um ein Steigerungspotential von einem Feldlerchenbrutpaar zu erzielen, wird eine Mindestfläche von 0,2 ha angegeben. Da ausreichend Ausgleichsfläche vorhanden ist, ist der Blühstreifen auf wenigstens 15m zu verbreitern, 20m werden empfohlen. Darüber hinaus wird nachdrücklich empfohlen anstelle der Göttinger Mischung Saatgut mit einem höheren Anteil heimischer Arten zu verwenden. Weiterhin sollte sich bei der Maßnahmengestaltung an den Vorgaben der staatlichen Vogelschutzwarte Hessen orientiert werden, die eine Kombination aus einjährigem und mehrjährigem Blühstreifen sowie Brachestreifen empfiehlt. In dieser Gestaltung ist eine höhere Wirksamkeit anzunehmen als bei der ausschließlichen Anlage eines einjährigen Streifens.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings die nordöstlichen Ausgleichsflächen, wobei die geplanten Maßnahmen (Grünlandextensivierung) keine Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet besitzen.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Errichtung von Gebäuden im Gewerbe- und Mischgebiet bzw. beim Feuerwehrstützpunktes wird zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die Gewerbenutzungen zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Stadtverwaltung und der Firma auch eine zusätzliche Prüfung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen. Zudem wird es im Trennsystem entwässert und in das dafür vorgesehene Regenrückhaltebecken geleitet.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

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.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsentwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Erfassung der Quellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsgemäß zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Nach § 28 Abs. 4 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

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

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnaher Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor der Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 des WHG vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 WHG in Verbindung mit § 57 WHG notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen. Dies gilt auch, wenn der

Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet sind zwei Gewässer vorhanden. Im nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Graben (Bezeichnung *Saugraben*) und im Süden der *Finsterngraben* vorhanden. Beide Gewässer münden in die Fulda, die ca. 120 m vom Plangebiet entfernt ist.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Norden und Süden des Plangebietes sind Grabenparzellen vorhanden, die das Oberflächenwasser von den angrenzenden Ackerflächen auffangen und entwässern. Im Bereich der östlichen Anpflanzungsflächen (parallel zur Landesstraße) sollte zum Vorentwurf eine entsprechende Mulde auf den Gewerbegrundstücken vorgesehen werden, die dann in den nördlichen und südlichen Graben abgeleitet wird. Sobald sich zum Entwurf des Bebauungsplanes das künftige Geländeneiveau weiterhin konkretisiert, werden auch die Entwässerung und die mögliche Anlegung von Gräben mit in die Darstellung der Plankarte übernommen. Für die geplanten Maßnahmen an den Gewässerparzellen (Saugraben und Finsterngraben) sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet worden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind zwei Gräben vorhanden. Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes wird daher die Baugrenze im Abstand von 10 m gemäß § 38 WHG i.V.m. § 23 HWG festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind zwei Gewässer vorhanden. Nordöstlich des Gewerbegebietes sind parallel zur Landesstraße Mulden anzulegen, die dann in den nördlichen Saugraben entwässern.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Schlitz prüft derzeit, dass die Abwasserbeseitigung gesichert wird und die Kläranlage aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen kann. Grobkonzepte für die

Entwässerung des Plangebietes liegen bereits vor. Daraus resultiert auch die Darstellung des Regenrückhaltebeckens im Nordosten und des Schmutzwasserpumpwerkes im Südosten.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Grobkonzepte für die Entwässerung des Plangebietes liegen bereits vor. Daraus resultiert auch die Darstellung der Regenrückhaltebecken im Nordosten und des Schmutzwasserpumpwerkes im Südosten.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, die Leistungsfähigkeit kann aufgrund der Neuerschließung entsprechend dimensioniert werden. Grobkonzepte für die Entwässerung des Plangebietes liegen bereits vor. Daraus resultiert auch die Darstellung der Regenrückhaltebecken im Nordosten und des Schmutzwasserpumpwerkes im Südosten.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserrumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier u.a. auf die Festsetzungen 1.3.1.1, 2.4.1.1 und 3.1.1.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3.1.1, 2.4.1.1 und 3.1.1). Im weiteren Verfahren der Erschließungsplanung wird zu dem ein Baugrundgutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund der geplanten Geländebewegungen und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Bodengutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zwingend erforderlich.

Entwässerung im Trennsystem

Das Abwasser des Plangebietes kann nicht vollständig an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt bzw. dem Vorhabenträger im weiteren Verfahren geprüft. Die Stadt hat auch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Plangebiet selbst oder östlich der Landesstraße geprüft und den Geltungsbereich um das erforderliche Regenrückhaltebecken erweitert.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden.

ten werden. Im Übrigen dürfen Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht werden.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Schlitz/ Hutzdorf zuzuführen.

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Gewerbegebiet.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewässer und im östlichen Anschluss zum Plangebiet befindet sich in ca. 120 m Entfernung die Fulda.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet (Baugebiet) befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Allerdings die nordöstlichen Ausgleichsflächen im Bereich des Grabens, wobei die geplanten Maßnahmen (Grünlandextensivierung und naturnaher Graben) keine Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet besitzen.

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.

Stadtwerke Schlitz, Wasserwerke

Das Gebiet des neuen Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 3143 an. Auf der gegenüberliegenden Seite der L 3143 beginnt unmittelbar das Überschwemmungsgebiet der Fulda.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die geplante gewerbliche Nutzung wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Versickerung ist über den Bebauungsplan nur indirekt vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

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.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis

Wassergefährdende Stoffe:

Sofern die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist (z.B. Holzlasur, Kraft- oder Schmierstoffe, Wirtschaftsdünger o. ä.) wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich² :

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.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

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 Stellplät-

² 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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

zen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes soll direkt über die *Fuldaer Straße* und eine neu zu bauenden Erschließungsstraße mit Wendeanlage erfolgen. Eine Verbindung zur Straße *Unter dem Dorf* erfolgt auch verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr. Im Bereich der *Seeburgerstraße / Fuldaer Straße* können zum einen die Verbreiterung der L 3143 mit Errichtung einer Linksabbiegerspur im Bereich der nördlichen Anbindung (Salzschlirfer Weg / Seeburgerstraße) erforderlich werden. Insofern wurde der Geltungsbereich so gewählt und ausgewiesen, dass für diese Baumaßnahmen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Die Erschließungsplanung muss im nachfolgenden Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung mit Hessen Mobil abgestimmt werden. Eine Verwaltungsvereinbarung ist zu abzuschließen. Zum Bauantrag und zur Bauausführung ist die zur Landesstraße einzuhaltende Bauverbotszone sowie die Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten zu beachten. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen (Hochbauten) unzulässig. Die Nutzung der Fläche als Lagerfläche oder für Stellplätze sollte aber grundsätzlich möglich sein, um die Flächen im Gebiet einer optimalen baulichen Ausnutzung zu unterziehen (Stichwort: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Zu diesem Themenkomplex finden noch Abstimmungsgespräche mit Hessen Mobil statt.

Auch die spezielle Feuerwehr-Ein- und Ausfahrt im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr erfordert eine detaillierte Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde. Hierzu erfolgten zum Entwurf des Bebauungsplanes konkrete Vorgaben für die Zu- und Abfahrt der Feuerwehreinsetzfahrzeuge. Die Flächenaufteilung und Zuwegungen sind aus der aktuellen Planung für den Feuerwehrstützpunkt übernommen worden.

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird der Straßenraum mit einer Breite von 10 m vorgesehen, so dass für die Ausbauplanung genügend Gestaltungsspielraum für die Fahrbahn, Gehwege und Stellplätze besteht.

Durch die vorliegende Planung wird ein landwirtschaftlicher Weg (Flurstück 173/1, parallel zur Landesstraße) eingezogen, da dieser durch die Ausweisung des Gewerbegebietes seine Funktion verliert. Die übrigen durch den Geltungsbereich tangierten landwirtschaftlichen Wege werden als landwirtschaftliche Feldwege ausgewiesen, um dem landwirtschaftlichen Verkehr der landwirtschaftlichen Betriebe eine problemlose Erreichbarkeit Ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen zu ermöglichen. Die Erweiterung der Einmündungsbereiche Parzelle 176/1 und 174 wird in der Satzungskarte angedeutet und dargestellt, liegt aber überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches.

Konkrete Aussagen zu den künftigen Verkehrsmengen im Gewerbegebiet, die das Plangebiet über den *Salzschlirfer Weg* bzw. über die Anbindung im Bereich der *Fuldaer Straße* erreichen, können zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht gemacht werden. Bei der weiteren Erschließungsplanung für die Linksabbiegerspur gilt es anhand der Anfragen der Betriebe an den branchenüblichen Kennzahlen das Verkehrsaufkommen und damit die abschließende Dimensionierung der Linksabbiegerspur zu berechnen.

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

Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden sowie zukünftigen verkehrlichen Erschließungen des Plangebietes trägt dann die Stadt Schlitz. Hierzu gehören auch noch zusätzliche Ablösekosten, die durch den Neubau des Linksabbiegestreifen Hessen Mobil zustehen.

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

IHK Gießen-Friedberg

Es muss gewährleistet sein, dass innerhalb des Gewerbebetriebes Warte-, Sanitär- und Ruhebereiche für die Lkw-Fahrer zur Verfügung stehen werden. Der geplante Wendehammer ist in seiner Ausgestaltung so zu konzipieren, dass auch für potenzielle Schwerlastkraftwagen eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Hierbei wird eine enge Abstimmung mit den Unternehmen angeregt, die bereits ein konkretes Interesse an diesem Standort angemeldet haben.

Öffentlichkeit / Bürger

Die Zufahrtssicherung in Form von herausnehmbaren Pollern für die Feuerwehrezufahrt in das neue Gewerbegebiet ist nach der Anbindung auf den Wirtschaftsweg zu platzieren.

Die Feuerwehrotzufahrt soll durch entsprechende Poller gesichert werden, so dass kein Verbindungsverkehr (z.B. für den Lieferverkehr) entsteht.

6.2 Knotenpunkte

Durch die Errichtung eines Gewerbegebietes mit der Ansiedlung von Betrieben wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 3143 im Norden des Plangebietes ist mit dem Ausbau einer Linksabbiegerspur verbunden, die zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde. Die derzeit vorhandene Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich *Unter dem Dorf / Fuldaer Straße* kann diese Funktion der Erschließung des gesamten Plangebietes aus verkehrstechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht übernehmen und wurde zum Entwurf zurückgenommen. Im Bereich der *Seeburgerstraße / Fuldaer Straße* können zum einen die Verbreiterung der L 3143 mit Errichtung einer Linksabbiegerspur im Bereich der nördlichen Anbindung (Salzschlirfer Weg / Seeburgerstraße) erforderlich werden. Insofern wurde der Geltungsbereich so gewählt und ausgewiesen, dass für diese Baumaßnahmen Bauplanungsrecht geschaffen wird. Die Detail- und Erschließungsplanung muss im nachfolgenden Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung mit Hessen Mobil abgestimmt werden. Eine Verwaltungsvereinbarung ist zu abzuschließen.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze explizit ausgewiesen. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Festsetzung 1.2.1.1).

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Ortslage Hartershausen.

6.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird derzeit geprüft. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geplante Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet (Trennsystem) oder vor Ort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Es wird geprüft, ob das Gebiet an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden kann. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich noch nicht im Plangebiet und müssen demnach neu verlegt werden.

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei planauskunft.mitte@telekom.de.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Thilo.Bahr@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. Die Mitverlegung eines Leerrohres (D 100mm) oder SpeedNet-Rohrverband (SNRVe) 21x7 oder 24x7 seitens der Kommune/Erschließungsträgers für den späteren Ausbau mit Glasfaser vorteilhaft. Bei einem späteren Breitbandausbau kann der Leerrohrverband von dem Tk-Anbieter abgekauft oder gemietet werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommu-

nikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Folgende fachliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichenden Trassen mit einer Leitungszone in der Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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

OVAG Netz

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass unsere Kabel (20kV, 0,4kV-Kabel) auch weiterhin im öffentlichen Bereich. Liegen. Ansonsten ist für die Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür notwendige Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine – beschränkt persönliche Dienstbarkeit – erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unserer vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache gebeten mit dem *Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 319 971-0)*.

Die Stadt Schlitz wird darum gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtungen, etc.) im Bereich der Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Alsfeld in Verbindung zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden, Sollte dies aus Sicht der Stadt Schlitz dennoch der Fall sein, wird darum gebeten, sich mit OVAG in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung wird OVAG der Stadt vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an das Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leitung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, bitte frühzeitig mit OVAGs Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099- in Verbindung setzen.

IHK Gießen-Friedberg

Im Zuge der Verlegung von Infrastrukturleitungen wird angeregt, die Aspekte Glasfaser und Ladeinfrastruktur zu beachten.

6.7 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, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen, siehe auch nachfolgenden Hinweise.

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.

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 ltr./min. = 96m³/h - 192m³/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.

7 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 aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	70.751 m²
(+ 2 externe Ausgleichsflächen)	(46.041 m ²)
Fläche des GE1	22.609m ²
Fläche des GE2	18.928m ²
Fläche des MI3	5.142 m ²
Fläche Feuerwehr	4.241m ²
Versiegelung im GE1 (GRZ 0,6*)	14.065 m ²
Versiegelung im GE2 (GRZ 0,6*)	11.357 m ²
Versiegelung im MI3 (GRZ 0,6*)	3.085 m ²
Versiegelung Feuerwehr (GRZ 0,5*)	3.085 m ²
Straßenverkehrsfläche	7.186 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg, Feuerwehrnotzufahrt, etc.)	2.685 m ²
Wasserflächen (Graben / Mulde)	130 m ²
Regenrückhaltebecken	1.735 m ²
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb und angrenzend zum Gewerbegebiet	5.288 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtpaket werden prozentual zum Versiegelungsgrad der einzelnen Baugebiete bzw. der Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung zugeordnet, siehe Kapitel 4.2.

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall

Der Stadt Schlitz liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Aufgrund der Größe und Art der baulichen Nutzung wird den Bauherren empfohlen, im Vorfeld des Bauantrages eine entsprechende Baugrunduntersuchung zu beauftragen, um unter anderem die Versickerungsfähigkeit des künftigen Bodens zu ermitteln. Zum Entwurf werden diesbezüglich weitere Informationen mit aufgenommen.

Die westlichen Teilflächen des Plangebietes liegen laut Regionalplan Mittelhessen 2010 im Bereich von oberflächennahen Lagerstätten. Aufgrund der Örtlichkeiten und der Topographie ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Abbau der oberflächennahen Lagerstätten bis in das Plangebiet hineinreicht.

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 Dez. 41.4

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen (Altstandorte und Altlasten) befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen –soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen z.T. noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

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 worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden 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 Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises und bei der entsprechenden Kommune 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. Weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise stehen zur Verfügung unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	UTM-Koordinaten	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
535.015.130-000.010	Hartershausen	UTM-Ost: 32540259,528 UTM-Nord: 5609924,836	Altablagerung: Deponie für Erdaushub und Bauschutt; Rekultivierung abgeschlossen	bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher derzeit nicht möglich

Unmittelbar an eine der geplanten Ausgleichsflächen grenzt nachstehender Eintrag in die Altflächendatei (AFD) an:

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.

Zur nutzungsbezogenen Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen, die grundsätzlich in Verbindung mit Tierhaltung stehen (Weideland oder Grünland, das regelmäßig gemäht wird etc.) ist Kontakt mit Dezernat 51.3 (Herrn Prof. Dr. Theobald) aufzunehmen. Aufgrund des Deponiestandortes sollten ggf. Pflanzenproben veranlasst und bezüglich ihrer Unbedenklichkeit bewertet werden.

Sollten im Zuge eventueller Bodeneingriffe Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Arbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Da zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser oder über migrierende Deponiegase (Methan, Kohlendioxid usw.) durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der Deponie ist bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden. Es wird empfohlen grundsätzlich durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw. eine Historische Erkundung durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen. Sie muss mindestens eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entsprechender Begründung und eine daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlung enthalten. Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsabschnitte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich.

Vorsorgender Bodenschutz

Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstatbestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage.

Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist angesichts der Flächengröße ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle erforderlich. (hier: Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz- > 3.000m², ggf. auch kleiner).

Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung: DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, auf die Info-Blätter „Boden- mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ vom HMUKLV wird verwiesen.

Im Hinblick auf die geplante zusätzliche Ausgleichsfläche nordwestlich des Plangebietes in der Flur 3, Flurstück 19/1 wird darauf hingewiesen, das sich unmittelbar nördlich angrenzend eine nicht näher untersuchte Altablagerung (535.015.130-000.010) befindet. Zur nutzungsbezogenen Bewertung von lw. Flächen, die grundsätzlich in Verbindung mit Tierhaltung stehen (Weideland oder Grünland, das regelmäßig gemäht wird etc.) ist Kontakt mit dem Dez. 51.3 (Hr. Prof. Dr. Theobald) aufzunehmen. Aufgrund des Deponiestandortes sollten ggf. Pflanzenproben veranlasst und bzgl. ihrer Unbedenklichkeit bewertet werden.

Sollten im Zuge evtl. Bodeneingriffe Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HaltBodSchG die Arbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem RP gießen, Dez. 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Da mir zur umwelttechnischen Beurteilung der Altablagerung nur unzureichend Daten zur Verfügung stehen, kann derzeit keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade

- Boden-Mensch
- Boden-Nutzpflanze
- Boden-Grundwasser

oder über migrierende Deponiegase (Methan, Kohlendioxid usw.) durchgeführt werden. Auch die genaue Lage der Deponie ist bisher nicht validiert bzw. bestätigt worden. Ich empfehle daher grundsätzlich, durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen (Geologen, Ingenieurbüros für Bodenuntersuchungen usw.) eine Historische Erkundung¹⁾ durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil 1, des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen.

Sie muss mindestens Folgendes enthalten:

- nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entspr. Begründung
- daraus abgeleitete gutachterliche Handlungsempfehlungen

Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstückes erforderlich.

1) Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbildauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-von-altflaechen.html>

Informationen über die vertikale und horizontale Ausdehnung und Art der abgelagerten Abfälle können durch Bagger-schürfe oder Rammkernsondierungen gewonnen werden. Deponiegase können mittels Bodenluftuntersuchungen nachgewiesen werden. Mit den Arbeiten ist ein fachlich qualifizierter Gutachter zu beauftragen.

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 Bundesbodenschutzgesetzes (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 Sauge-nehmungsverfahren 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.

Boden filtert Wasser zur Trinkwassergewinnung. Boden infiltriert Wasser zum Hochwasserschutz. Boden verdunstet Wasser und kühlt dadurch die Umgebung. Die Leistungen des Bodens sind für unsere Ernährung, die Wirtschaft und das Klima existenziell. Durch Siedlung und Verkehr wird der Boden zerstört und seine Funktionen unwiederbringlich vernichtet. Diese zunehmende Versiegelung entzieht uns und nachfolgenden Generationen die Lebensgrundlage. Das Bundesbodenschutz-Gesetz fordert durch § 1 die Funktionen des Bodens NACHHALTIG zu sichern und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und nach § 7 BBodSchG ist derjenige, der Veränderungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch seine Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Ebenfalls ist die Anforderung des § 1 Abs. 1 Nr. 2 HAItBodSchG sicherzustellen, Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen.

Aus diesen Gründen ist es erforderlich, den Eingriff bewerten zu können, um angemessenen Ausgleich zu schaffen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die vorliegenden Unterlagen geben eine grobe Beschreibung der vorhandenen Bodenflächen nach BodenViewer sowie einige bauzeitliche Bodenschutzmaßnahmen wieder. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dadurch nur grob abzuschätzen. Die Wirkung der Ausgleichsmaßnahmen ist bislang nicht einzuordnen. Eine fehlerfreie Abwägung ist nur möglich, wenn die Eingriffswirkung der Ausgleichswirkung gegenübergestellt wird. Dazu bietet sich die Arbeitshilfe, „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG Heft 14, 2018) an.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte (ZO / Z 1.1 / Z 1.2) nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Hierzu wird auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen verwiesen (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).

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist angesichts der Flächengröße ab der Planungsphase mit fachlicher Einweisung des Personals auf der Baustelle erforderlich. (hier: Vorhaben mit besonders gravierenden Eingriffen und / oder hoher Massenbilanz- > 3.000m², ggf. auch kleiner).

Hinweis zur bodenkundlichen Baubegleitung: DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, auf die Info-Blätter „Boden- mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ vom HMUKLV wird verwiesen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht, Dez. 44

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Bergfreien.

Nach dem RPM liegt der Planungsbereich im Südwesten randlich in einer Vorbehaltsfläche für oberflächennahe Lagerstätten. Es ist daher sicherzustellen, dass aus der Bauleitplanung keine Widerstände gegen eine zukünftige Nutzung des Rohstoffvorkommens hergeleitet werden. Konkrete Abbauplanungen sind zurzeit nicht bekannt.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden.

Bei Erdarbeiten sollte auf organoleptische Veränderungen (Farbe, Geruch und Konsistenz) geachtet und bei deren zutage treten das Regierungspräsidium Gießen als Aufsichtsbehörde verständigt werden.

Anfallender Boden sollte, wie Baustellenabfall getrennt gehalten und bei Eignung einer Verwertung zugeführt werden (Siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Abt. Umwelt). Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung zugeführt und Grünschnitt gemulcht bzw. landwirtschaftlich verwertet werden.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

11 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.

Die angrenzenden Nutzungen sind als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Zum Entwurf wurde daher die Planung geändert und der Trennungsgrundsatz berücksichtigt, in dem der südwestliche Bereich als Mischgebiet (Handwerk, Büro- und Geschäftsgebäude, Wohngebäude und Betriebswohnungen/-gebäude) ausgewiesen wurde, da sich im angrenzenden Mischgebiet auch Wohnnutzungen befinden. Folglich ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens nicht erforderlich, zumal es im angrenzenden Umfeld bisher keine Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen gab.

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

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

12 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch 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, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.1.1).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV - zum 1. November 2020 löste das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) die EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ab. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Be-

bauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich Kosten bei den Parametern

- Straßenplanung und Ausbau
- Ver- und Entsorgung
- Regenrückhaltebecken
- Löschwasser
- Ausgleichsmaßnahmen

entstehen.

14 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Stellplätze

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt 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 gem. § 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.

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist 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.

Bauverbotszone

Bauliche Anlagen an Straßen sind gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten.

Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Schlitz und Wettenberg, 19.08, 26.10.2021 und 08.11.2021

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

(BG_GE FuldaerStraßeS.docx)

Anlage

Umweltbericht (Planungsbüro Fischer 11/2021)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag PlanÖ (Oktober 2020)