

Stadt Schlitz, Stadtteil Hartershausen

Begründung

**41. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“**

Feststellungsexemplar

Planstand: 06.09.2021

Projektnummer: 162217

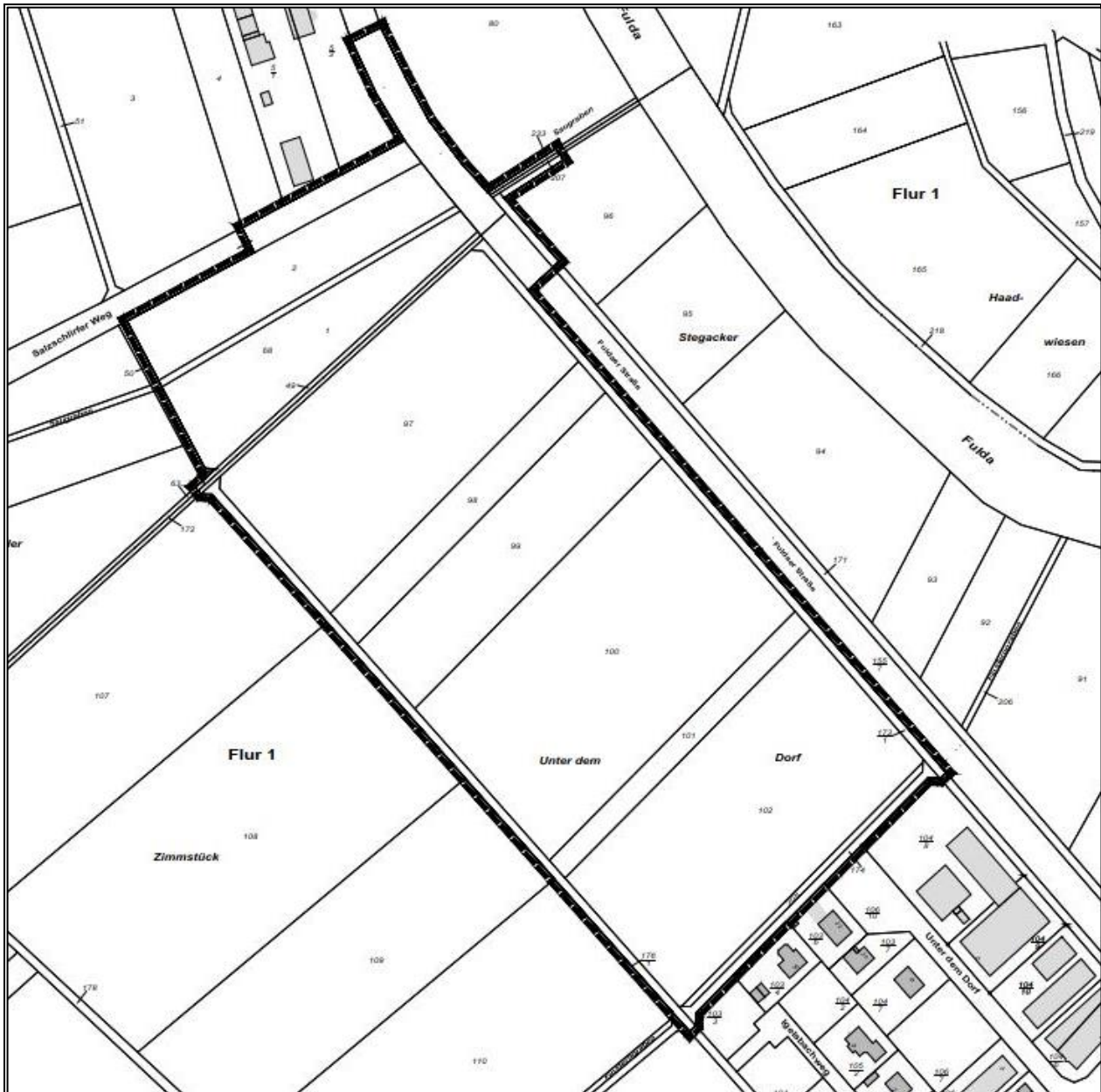
Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

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	7
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	8
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Landschaftspflege und Naturschutz.....	14
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
3.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB	16
3.3	Artenschutz und Schutzgebiete	16
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
4.1	Überschwemmungsgebiet	17
4.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
4.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
4.4	Abwasserbeseitigung.....	20
4.5	Abflussregelung.....	22
4.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	23
5	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	24
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	24
5.2	Knotenpunkte.....	25
5.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	25
5.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	25
5.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
5.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	26
5.7	Brandschutz.....	27
6	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Abfall	28
7	Denkmalschutz	31
8	Immissionsschutz.....	31
9	Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB).....	32

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich (Gewerbegebiet)



ohne Maßstab, genordet

Abb. 2: Übersicht räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 1

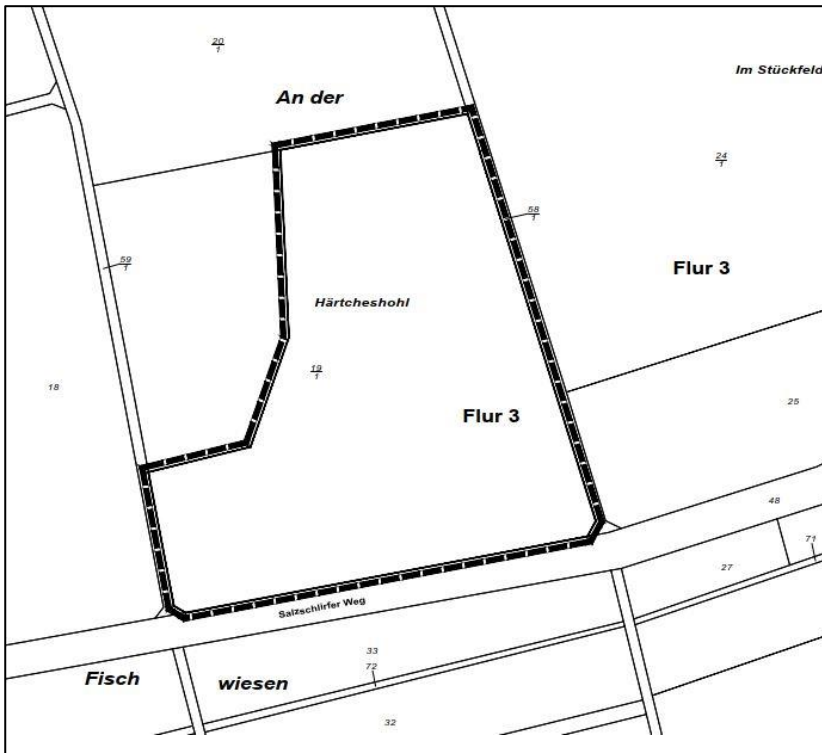
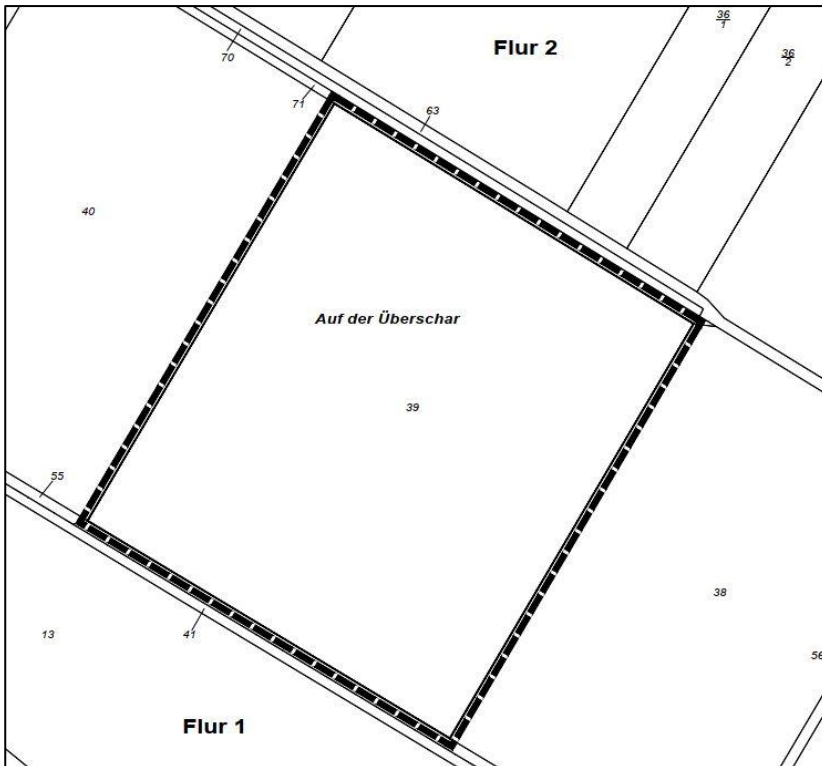


Abb. 3: Übersicht räumlicher Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche 2



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Schlitz hat am 26.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ sowie die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Fuldaer Straße“ im Stadtteil Hartershausen beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand von Hartershausen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ dient u.a. der Ansiedlung des angrenzenden Gewerbebetriebes LERNER sowie der Schaffung von Erweiterungsflächen für in Schlitz ortsansässige gewerbliche Betriebe. Gleichzeitig soll ein gemeinsamer Feuerwehrstandort für die Ortslagen Üllershausen und Hartershausen geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Folglich ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Allerdings wurde diese Fläche im Zuge der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes schon als gewerbliche Baufläche im Vorentwurf dargestellt. Ergänzt werden die Flächen nun im Norden durch den geplanten gemeinsamen Feuerwehrstandort mit einer Größe von 0,42 ha.

Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fuldaer Straße“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes parallel zur Fuldaer Straße (Landesstraße L 3143) mit einer Größe von insgesamt rund 4,1 ha und einem Mischgebiet im Übergang zum bestehenden Wohngebiet mit einer Größe von 0,5 ha. Das Plangebiet selbst wird über eine neue Erschließungsstraße abschnittsweise und bedarfsgerecht entwickelt. Die Haupteerschließung erfolgt über einen Anschluss an die Landesstraße L 3143. Zum bestehenden Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes erfolgt eine Verbindung in Form einer Feuerwehrnotzufahrt.

Das Planerfordernis beruht auf der Tatsache, dass mit der Firma LERNER ein mittelständisches Unternehmen, welches im Unternehmensbereich Metallverarbeitung tätig ist, an die Stadt Schlitz herangetreten ist und sich am Standort des Gewerbegebietes Hartershausen weiter entwickeln möchte. Das Gebiet grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der Firma an. Im jetzigen Gebiet gibt es weitere Firmen, die derzeit keine Expansionsflächen besitzen und die Sicherung und Entwicklung des Standortes Hartershausen anstreben. Weitere Firmen haben bei der Stadt nach Standorten angefragt, zumal das Gewerbegebiet im Stadtteil Fraurombach mittlerweile vollständig erschlossen und verkauft ist und das Gebiet in der Kernstadt (Am mittelsten Weg) bebaut bzw. aufgrund der Topographie und des Immissionsschutzes nun in eine Mischgebietsfläche umgewandelt worden ist (angrenzend Wohnnutzung). Für den Stadtteil Rimbach wurde das Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet Trossbachtal“ – 1. Änderung und Erweiterung abgeschlossen. Die Flächen sind jedoch bereits vollständig durch entsprechende Firmen belegt. Die im Ursprungsplan noch dargestellten Gewerbeflächen im Trossbachtal sind Erweiterungsflächen der Baufirma Gluck, so dass auch in diesem Stadtteil wie auch im Übrigen Stadtgebiet keine Gewerbeflächen oder auch zu mobilisierende Gewerbebrachen nicht zur Verfügung stehen. Es gibt folglich keine Alternativen zur jetzigen Planung.

Das Planungserfordernis für die Ausweisung eines Gewerbegebietes ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sowohl im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als auch im Regionalplan Mittelhessen 2010 derzeit keine größeren Vorratsflächen für eine gewerbliche Entwicklung in der Gesamtmarkung der Stadt Schlitz vorgesehen sind bzw. die vorhandenen Gebiete im Flächenangebot erschöpft sind. Eine alternative

Gewerbeflächenausweisung im Stt. Rimbach musste vor 2-3 Jahren aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit und der Proteste der Anwohner wieder eingestellt werden.

Mit der Gewerbeflächenausweisung verbunden soll ein gemeinsamer Standort für einen Feuerwehrstützpunkt der Wehren in Hartershausen und Üllershausen entwickelt werden. Die jetzigen Standorte und Gebäude in den Ortslagen entsprechen nicht mehr den erforderlichen Standards und benötigen vor allem einen Flächenumfang, der in den Ortslagen nicht verwirklicht werden kann. Auf dem geplanten Standort können Synergieeffekte für Gebäude und Freiflächen (Übungsgelände) sowie für die Wirtschaftlichkeit genutzt werden.

Änderungen zur 2. Offenlage

Im Rahmen der Entwurfsoffenlage 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 Regenrückhaltemulde (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 gemäß § 4a i.V.m § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben: 22.04.2021
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	06.09.2021

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.

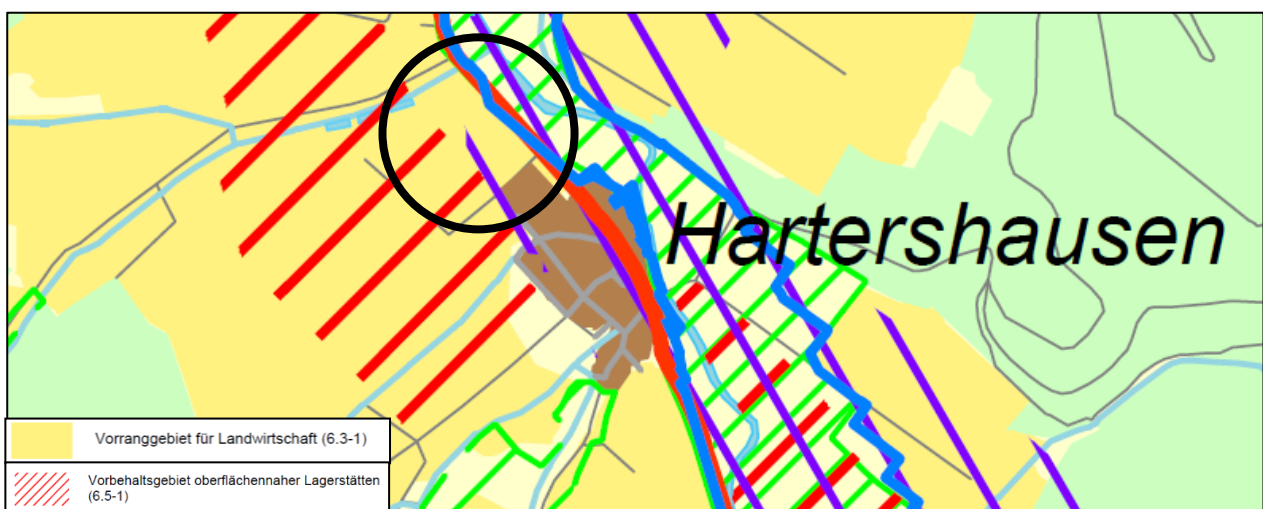
Nutzung: Acker, Grünland (intensiv)

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 (rd. 1,5 ha) 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 Bepflanzung 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 Feuerwehrzufahrt. 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 beengten 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 Rettungseinsatz zu optimieren. In der Plankarte ist für diesen Bereich eine Zufahrt / Abfahrt für Feuerwehreinsatzfahrzeuge 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 Vergnügungsstätten 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.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (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

¹ Somit kann im Sinne des Klimaschutz 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.

alternativ die Fassaden mit Holzverschalung zu versehen sind.

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 Regenrückhaltebecken (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 Regenrückhaltemulde (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.

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 Entwurfsoffenlage 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. Entwurfsoffenlage 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 Landschaftspflege und Naturschutz

3.1 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.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höher-rangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 5 Abs. 2a oder § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 3.2). 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.

3.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen im Gesamtpaket werden prozentual zum Versiegelungsgrad der einzelnen Baugebiete bzw. der Eingriffe im Rahmen der Erschließungsplanung nur auf Ebene des Bebauungsplanes 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.

3.3 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 betroffenen 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 § 5 Abs. 4 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (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 abschließlichen Anlage eines einjährigen Streifens.

4 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:

4.1 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.

4.2 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 des Bebauungsplanes (BP) wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen 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 (BP) wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen 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 § 5 Abs. 4 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 Einleiterlaubnis 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.

4.3 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 Geländeniveau 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.

4.4 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 deund des Schmutzwasserpumpwerkes im Südosten.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang 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 (BP).

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(BP)). 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 § 5 Abs. 4 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. 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.

4.5 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 § 5 Abs. 4 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 § 5 Abs. 4 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 wasser-gefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4

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

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

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.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 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 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 Feuerwehreinsatzfahrzeuge. 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.

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 § 5 Abs. 4 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 Linksabbiegestreifens 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.

5.2 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.

5.3 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 (BP)).

5.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

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

5.5 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.

5.6 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 § 5 Abs. 4 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. Zur Versorgung des neunten Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der 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 in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bittet die Telekom den Erschließungsträger vor der Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf die Telekom zuzukommen.

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 Baumpflanzung der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die Frist im Verfahren nach BauGB § 4.1 ist bereits abgelaufen. Diese Stellungnahme wird nachrichtlich berücksichtigt und die Telekom bittet zu gegebener Zeit im Rahmen des Verfahrens nach BauGB § 4.2 um erneute Beteiligung.

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.

5.7 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 § 5 Abs.4 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:

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

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

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

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kenneichnen 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 späteren 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.

6 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 § 5 Abs.4 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 Gewereregister) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

RP Gießen Dez. 41.4

Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen 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 Gewereregister, 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>

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

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

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 Deponiestandes 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 HAltBodSchG die Arbeiten an dieser Stelle abzubrechen 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 Verrichtungen 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 HAAltBodSchG 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.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen, Dez. 42.2

Aus abfallbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Im Hinblick auf die geplante zusätzliche Ausgleichsfläche nordwestlich des Plangebietes in der Flur 3, Flurstück 19/1 wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar nördlich angrenzend eine nicht näher untersuchte Altablagerung (535.015.130-000.010) befindet.

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).

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 Grasschnitt gemulcht bzw. landwirtschaftlich verwertet werden.

7 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.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen 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 § 5 Abs. 4 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.

9 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 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, 19.08.2021 und 06.09.2021

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

(BG_FNPÄ_GE FuldaerStraße_F6.docx)

Anlage

Umweltbericht (Planungsbüro Fischer 09/2021)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag PlanÖ (Oktober 2020)