



Bauleitplanung der Stadt Schlitz

Stadtteil Rimbach

Begründung zum **Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Troßbachtal“**

Satzung (02/2017)

Bearbeiter B-Plan:
Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planungserfordernis.....	4
1.2	Verfahrensstand.....	5
1.3	Änderungen zum Entwurf.....	5
1.4	Lage und Größe des Plangebietes	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	7
1.4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	8
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Erläuterung zu den Planfestsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.1.1	Gewerbegebiet.....	12
3.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen.....	15
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG).....	15
3.6	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung	15
4	Landschaftspflege und Naturschutz.....	16
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	18
4.2	Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen.....	18
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	19
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	19
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	19
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	21
5.4	Abwasserbeseitigung	21
5.5	Abflussregelung	23
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	24
5.7	Sonstige Hinweise.....	24
6	Verkehrerschließung, Technische Infrastruktur.....	25
6.1	Straßen und Wege, Feldwege	25
6.2	Knotenpunkte	26
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	26
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	26
6.5	Wasserversorgung	26
6.6	Abwasserentsorgung	27

6.7	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	27
6.8	Brandschutz	28
6.9	Abfälle	29
7	Flächenbilanz	29
8	Bodenordnung	30
9	Baugrundbeschreibung, Boden, Bergrecht, Altlasten, Abfall	30
10	Denkmalschutz.....	32
11	Immissionsschutz.....	32
12	Kosten.....	33

Übersichtskarte

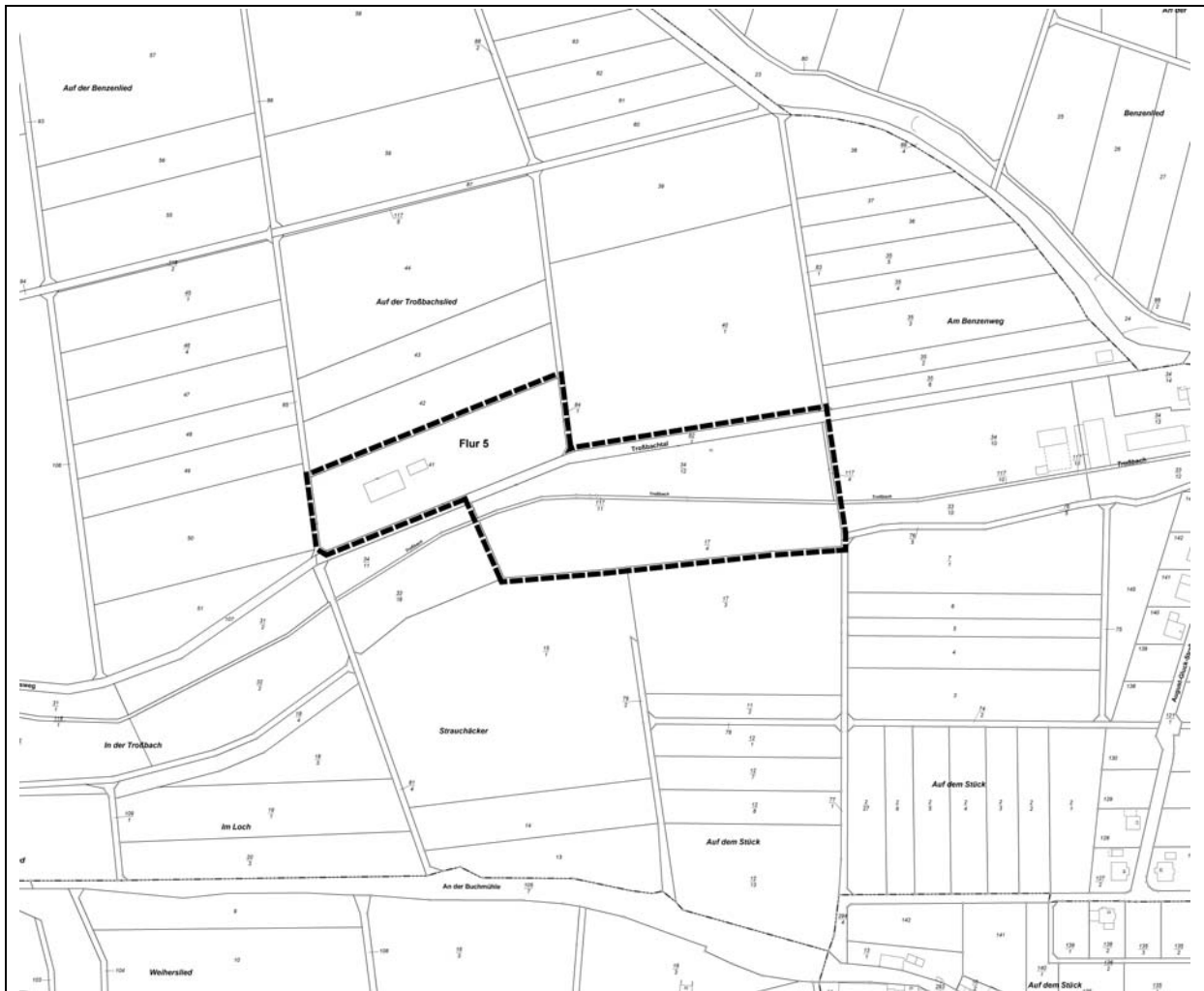


Abb.1 Plangebiet, nordwestlich der Ortslage Rimbach

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planungserfordernis

In dem Stadtteil Rimbach der Stadt Schlitz befindet sich am nordwestlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet mit dem Betriebsgelände des Unternehmens „Bäuml Schwerlastbetriebe“ aus Schlitz. Das Betriebsgelände ist entstanden aus dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes und soll nun als Lagerfläche und Abstellplatz für Schwerlastfahrzeuge der Firma Bäuml genutzt werden. Für die Geländeauffüllung, die geplante Errichtung einer Lagerhalle sowie das Herstellen eines Lagerplatzes bzw. Abstellplatzes für Schwerlastfahrzeuge ist ein Bauantrag beim zuständigen Kreisbauamt Vogelsberg gestellt worden, der jedoch aufgrund fehlender bauplanungsrechtliche Grundlagen nicht genehmigt wurde. Da die Fläche derzeit schon im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist als weiteres die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Vorhaben erforderlich.

Die Firma Bäuml hat sich auf Schwerlast- und Maschinentransporte spezialisiert und verfügt über einen entsprechenden Fuhrpark, der im Firmensitz in der Kernstadt Schlitz (Bahnhofstraße) aus Platzmangel nicht untergebracht werden kann. Bei dem technischen Equipment handelt es sich unter anderem um Transportfahrzeuge, Kräne, Stapler, Hubarbeitsbühnen, Montagen und Maschinentransporte jeglicher Art. Aufgrund der Größe der Transportfahrzeuge sind größere Lager- und Abstellflächen erforderlich, zumal die einzelnen technischen Anlagen und Fahrzeuge nicht permanent genutzt werden. Zudem werden auch neuere Transportmöglichkeiten geplant und vor Ort getestet, so dass auch die Errichtung einer Halle mit entsprechenden Kranvorrichtungen erforderlich wird. Die Firma selbst hat 20 Angestellte und stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig und Arbeitgeber im Schlitzer Raum dar. Aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes bietet sich der Standort auch aufgrund der ausgebauten Straße für eine derartige Nutzung an, so dass die Stadt Schlitz den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan aufstellt und somit den bisher östlich angrenzenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 (Gewerbegebiet Troßbachtal) erweitert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der nordwestlich angrenzende Betrieb Gerbig ebenfalls mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Für das Firmengelände und der dort bestehenden baulichen Anlagen liegen entsprechende Genehmigungen vor, so dass die Aufnahme dieses Gewerbegebietes nur eine Bestandssicherung darstellt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die bestehenden Gewerbegebiete gesichert, erweitert, überplant und gemäß § 8 BauNVO neu ausgewiesen werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten östlichen Teil zu schaffen. Ein Teil der Gewerbefläche des Plangebietes soll in ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewandelt werden, da in diesem Bereich bereits Holzlagerungen und Bearbeitungen einzelner Baumstämme (gewerbliche Nutzung) vorgenommen werden.

Neben der Schaffung von Bauplanungsrecht ist mit der vorliegenden Planung auch die Verlegung und Öffnung des derzeit überwiegend im Plangebiet verrohrten Troßbaches vorgesehen. Auch die südlich angrenzenden Baum und Strauchbestände entlang der vorhandenen Hangkante werden über das

vorliegende Bauleitplanverfahren zum Erhalt festgesetzt und durch Pflegemaßnahmen weiter entwickelt.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	01.06.2015 Bekanntmachung* 03.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	08.06.2015 – 26.06.2015 Bekanntmachung* 06.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 08.06.2015 Frist 06.07.2015
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	28.09.2016 – 31.10.2016 Bekanntmachung am 20.10.2016*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 21.09.2016 Frist 31.10.2016
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	13.02.2017

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Boten*

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund der planerischen Vorgaben hat sich die Stadt Schlitz dazu entschlossen, für das geplante Vorhaben einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB muss dieser mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

1.3 Änderungen zum Entwurf

Folgende maßgebliche Änderungen wurden zum Entwurf vorgenommen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 41 (Fa. Gerbig).
2. Rücknahme des lw. Weges im Bereich des Flurstücks 17/4.
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in der Karte und Begründung.
4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Rimbach und ist südlich durch eine markante Geländekante mit entsprechenden Gehölzbewuchs begrenzt.

Größe: 2,567 ha

Flurstücke: 17/4, 34/12, 41, 82/1tlw., 117/4 und 117/11tlw. in der Flur 5, Gemarkung Rimbach.

Exposition: Das Gelände ist eben und befindet sich im Talbereich, südlich und nördlich des Plangebietes steigt das Gelände stark an.

Nutzung: Gewerbebetrieb, Lagerplatz.

Angrenzende Nutzungen: Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gehölzgruppen, Auwald.

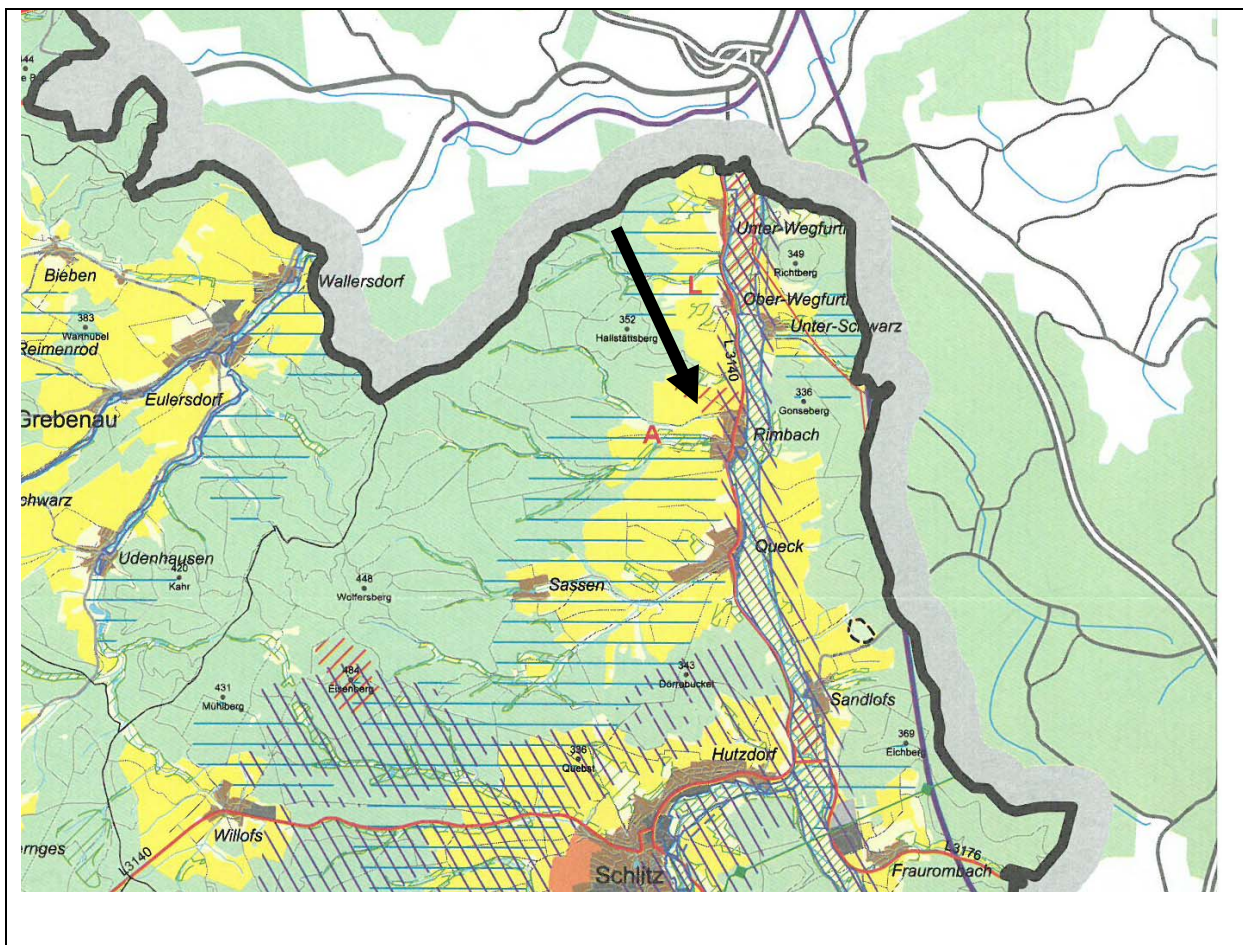
Geplante Ausweisung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet ausschließlich als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (6.3-2) dar. Aufgrund der Vornutzung des Geländes (ehemaliger Kalksandsteinbruch mit Lagerflächen, Transportbänder, Gewerbehallen und Kranstellflächen), der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, der tatsächlichen Nutzung (Gewerbefläche) sowie der Größe (deutlich unter 5 ha) geht die Stadt Schlitz davon aus, dass ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung nicht erforderlich ist, zumal die Fläche in den letzten Jahrzehnten nicht als lw. Fläche genutzt wurde.

Abb. 2: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Regionalplan Mittelhessen 2010

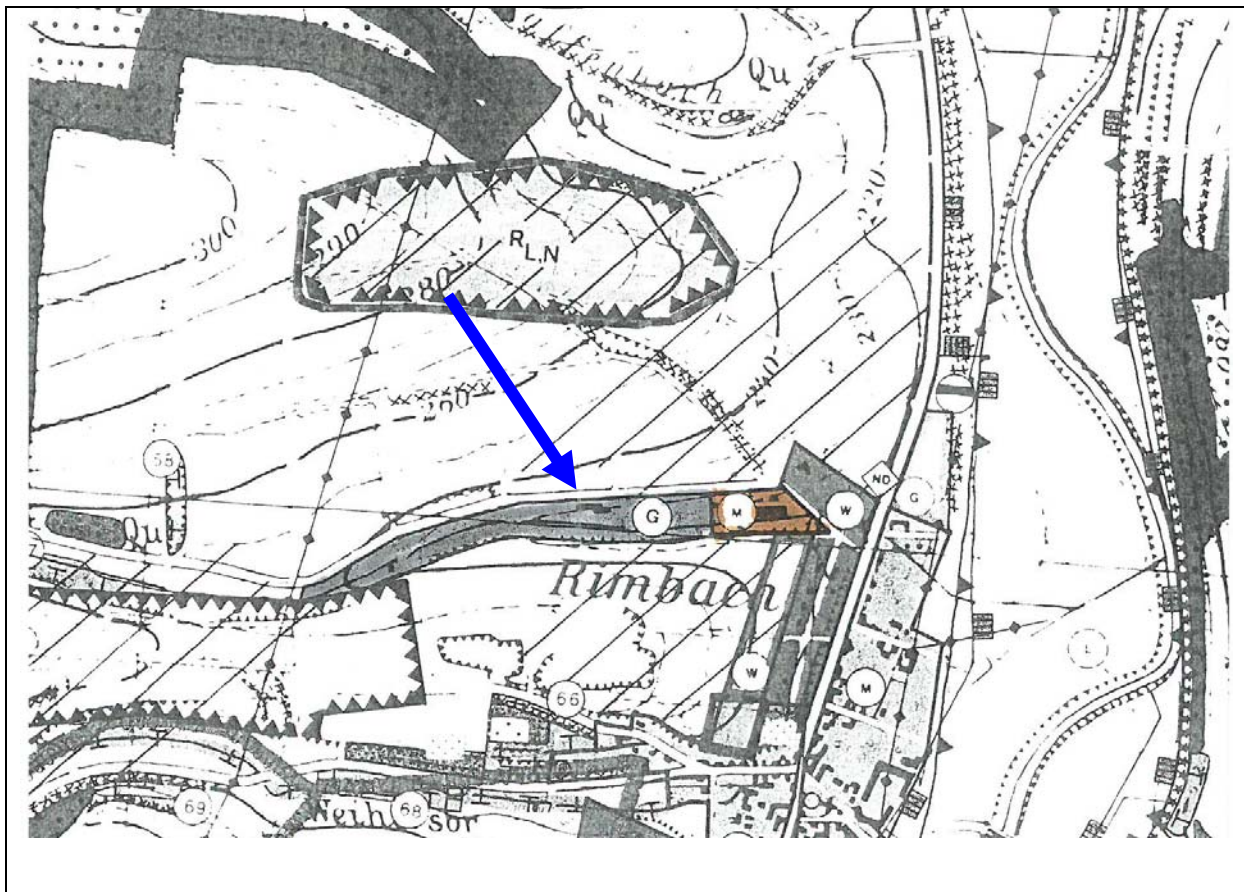


Ausschnitt aus dem RPM 2010

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ (Bestand) und landwirtschaftlichen Nutzfläche dar. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das nordwestliche Gewerbegebiet (die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde zum Entwurf hin beschlossen) sowie die südlichen großflächigen Ausgleichsmaßnahmen werden über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Es erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB). Die bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch werden für das FNP Verfahren als Grundlage herangezogen, da die Erweiterung des Geltungsbereiches erst durch den Beschluss zur Entwurfsoffenlage beschlossen wurde. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die weiter westlich dargestellten gewerblichen Bauflächen zurückgenommen.

Abb. 3: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz

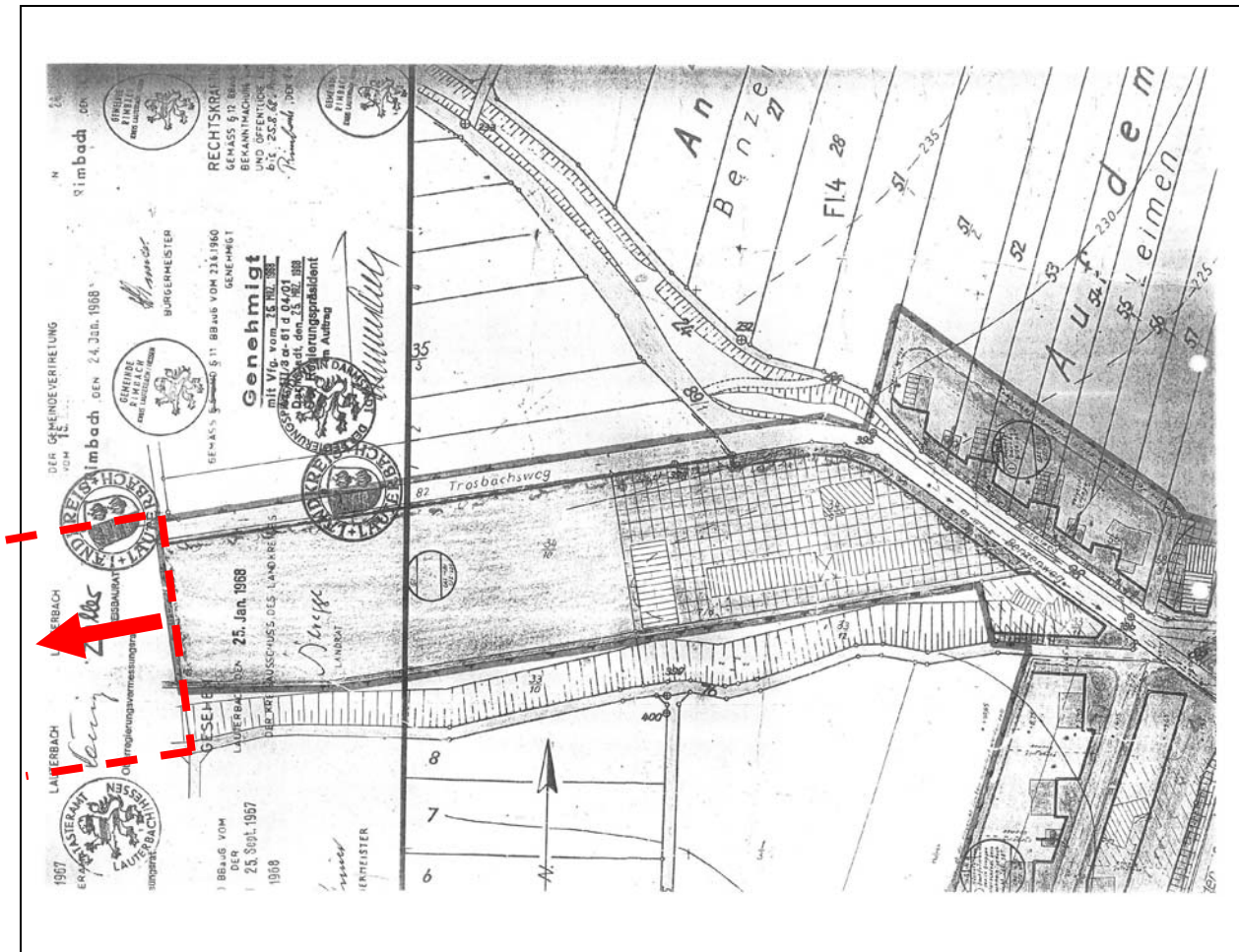


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schlitz

1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, jedoch grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet der Bebauungsplan Gewerbegebiet Troßbachtal aus dem Jahre 1968 an. Die Flächen werden aktuell durch die Firma Gluck genutzt, wobei die westlich angrenzenden bisher unbebauten Bereiche die Erweiterungsflächen der Firma darstellen.

Abb. 4: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Troßbachtal“, 1968



Rot gestrichelt / Pfeil = Geltungsbereich Erweiterung Gewerbegebiet Troßbachtal

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Planung erfasst die Flurstücke 17/4 (Hangkante mit Feldgehölzen, Sukzessionsfläche und Auenbereiche), 34/12 (Lagerfläche mit Gebäuden), 82/1 (Erschließungsstraße), 117/4 und 117/11 (Grabenparzellen) und stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nordwestlicher Richtung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar.

Die verkehrliche Erschließung soll wie bisher über die ausgebaute Erschließungsstraße Troßbachtal erfolgen. Der Ausbau der Straße erfolgte im Rahmen der Herstellung von Lagerflächen für die Zwischenlagerung von technischen Geräten zum Bau von Windenergieanlagen im weiter westlich angrenzenden Windpark. Schon im Ortsbereich Rimbach selber ist die Troßbachtalstraße als Zuwegung für die Firma Gluck ausgebaut. Der vorliegende Bebauungsplan weist nun die Parzelle 82/1 in Gänze als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 Baugesetzbuch aus. Somit ist das ausgewiesene Gewerbegebiet ausreichend erschlossen.

Die Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes sollen zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO genutzt und ausgewiesen werden. Im Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 1 wird die Firma Bäuml die Flächen als Lagerflächen, Parkplatzflächen und für die Errichtung von Hallen nutzen. Im Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 2 werden Baumstämme gelagert und für den Brennholzverkauf aufbereitet. Für den Bereich des Gewerbegebietes mit der laufenden Nummer 3 besteht bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung für die Lagerung bzw. den Bau einer Servicehalle für LKWs aus dem Holztransportergewerbe (siehe Abbildung 5). Für alle gewerblichen Bauflächen sind über die Nutzungsmatrix Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Oberkante künftiger Gebäude festgesetzt, die das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht und angepasst an die örtliche Situation begrenzen. Aufgrund der bisherigen Vornutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerkes werden die künftigen Gebäude in Höhe und Ausmaß wesentlich geringer ausfallen (vergleiche Abbildung 6 und 7). Das in der Plankarte mit der Nummer 10 dargestellte Gebäude ist als solches vor Ort nicht mehr vorhanden und zurück gebaut. Lediglich die Fundamente und einige technische Anlagen sind vor Ort noch erkennbar bzw. wurden einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt. Zum jetzigen Planungszeitpunkt wird der Großteil der Flächen als Lager- und Abstellflächen für den Maschinenpark genutzt, lediglich im südlichen Bereich steht bereits eine Gewerbehalle, die jedoch in der Plankarte nicht eingetragen ist. Als zusätzliches Gebäude soll eine Halle mit den Maßen von 30 x 50 m und einer Höhe von 8-10 m errichtet werden, in der vor allem die Montage und die Verladung von Maschinenteilen geplant ist.



Abb. 5 Firmengelände Gerbig

Das Gelände der Firma Gerbig ist komplett eingezäunt und die Gewerbefläche an sich versiegelt. Auf der Fläche selbst werden die LKWs repariert, Materialien zwischengelagert und die Pkws der Fahrer abgestellt. Die Firma besitzt in der Gemarkung Schlitz in weiteren Ortslagen ebenfalls Standorte, die aufgrund der Örtlichkeiten für eine Erweiterung jedoch grundsätzlich nicht geeignet sind. Darüber hinaus besteht für das vorliegende Gelände eine Baugenehmigung, so dass die Darstellung im Bau-

ungsplan auch eine nachfolgende bauplanungsrechtliche Absicherung der baulichen Anlagen und Nutzungen gewährleistet. Der bestehende nördliche Böschungsbereich, der auch auf dem oben abgebildeten Foto erkennbar ist, wird für eine Erweiterung nicht herangezogen und die dort bestehenden Gehölze und Biotopstrukturen zum Erhalt festgesetzt.



Abb. 6: Bisherige Gebäudekubaturen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes)

Mittig der Gewerbeflächen verläuft derzeit die Bachparzelle 117/11 des Troßbaches, der im zentralen Bereich der Fläche verrohrt ist. Die Planung sieht nun eine ökologische Aufwertung vor, in dem die Bachparzelle nach Süden verlegt und geöffnet und zusätzlich mit einem 4 m breiten Uferrandstreifen ökologisch aufgewertet wird. Somit kann die Gewerbefläche und Ausnutzung der Fläche optimiert werden, gleichzeitig kann die Bachparzelle einer Renaturierung zugeführt werden. Für die Verlegung des Baches ist ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes initiiert wird. Der Bebauungsplan sieht zusätzlich die Möglichkeit der Errichtung eines Brückenbauwerkes für den nach Südosten verlaufenden landwirtschaftlichen Weg (in Richtung Parzelle 17/3) vor. Dieser Weg stellt eine ursprüngliche Wegeverbindung zu den südlich angrenzenden Abbaugebieten des Kalksandsteinwerkes dar und wird heute ausschließlich für die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldgehölze und Hangbereiche genutzt. Inwieweit ein Anschluss an die Straße Troßbachtal zwingend erforderlich ist, wird derzeit noch mit den Eigentümern geprüft.



Abb. 7: Bisherige Gebäudekubaturen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes)

Bei Betrachtung des Firmensitzes in der Bahnhofstraße 13 in der Kernstadt wird augenscheinlich offensichtlich, das aufgrund des großen Fuhrparks zusätzliche Flächen angemietet werden müssen. Diese befinden sich verstreut im Stadtgebiet und sind teilweise provisorisch eingerichtet. Hier drunter fällt auch das Gebiet im Troßbachtal, das aufgrund der Vornutzung aber ausreichend Platz für den Fuhrpark und v.a. für die Montage von Spezialtransporten bietet. Im Stadtgebiet gibt es keine ausreichend großen **Alternativflächen** für eine derartige Nutzung, die auch unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten betrachtet werden und geeignet sein müssen. Hier drängt sich daher die Fläche im Troßbachtal aus städtebaulicher Sicht auf, zumal durch die Vornutzung ein Flächenrecycling durch die Umwandlung von Flächen und Gebäuden des Kalksandsteinbruches stattfindet. Die Wiedernutzung der gewerblichen Flächen entspricht auch den Vorgaben des § 1 Abs.3 und § 1a BauGB. Gleichzeitig ist diese Fläche auch bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche für solche Zwecke ausgewiesen worden.

Die Gewerbegebiete in der Kernstadt bieten nicht ausreichend Platz oder sind mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten belastet. Im Gewerbegebiet in Fraurombach stehen keine Flächen mehr zur Verfügung. Neue Gewerbegebiete befinden sich erst in der Aufstellung und sollten erst dann in Anspruch genommen werden, wenn eine Nachverdichtung oder ein Flächenrecycling bestehender Flächen nicht mehr möglich ist.

Das Plangebiet soll auch durch grünordnerische Maßnahmen eine umfassende Eingrünung und ein Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Flurstücks 34/12 erfahren. Am südlichen, westlichen und östlichen Plangebietsrand sollen die bestehenden Eingrünungen

erhalten werden, um hier mögliche Beeinträchtigungen auf das Umfeld entgegenzuwirken. Zusätzlich sind die angrenzenden Tal- und Uferbereiche in einer „Naturnahen Grabenparzelle“ anzulegen und zu bewirtschaften.

Darüber hinaus werden in dem Bebauungsplan gestalterische Vorgaben (Dachgestaltung, Einfriedung, Grundstücksfreifläche) für die Gebäude des Gewerbebetriebes aufgrund der Ortsrandlage festgesetzt. Eine mögliche Fassadengestaltung wurde ebenfalls überprüft, kann jedoch aufgrund des Betriebsablaufes bei den bestehenden und geplanten Hallen nicht vorgesehen werden. Aufgrund dieser Tatsache erfolgte in der Planung eine umfangreiche Eingrünung des gesamten Geländes.

3 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet

Ausweisung (1.2.1.1) eines Gewerbegebietes (GE) im Sinne § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

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

*Aufgrund der Tallage werden Tankstellen ausgeschlossen (Festsetzung 2.1).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten*1.

*1 Aufgrund der Lage des Plangebietes und speziell aufgrund des erforderlichen Platzbedarfs der Firma Bäumli wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen (Festsetzung 2.1).

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

Die vorliegende Planung sieht primär die Errichtung von Hallen- und Lagerflächen vor. Somit wäre das Vorhaben bauplanungsrechtlich gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf (Festsetzung 2.2). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (1.2.3.1.1).

3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Ausweisung (1.2.1.2) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind:

- Lagerflächen
- Lagerhallen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur angrenzenden Nutzung wird ein Teil des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um die vorhandene gewerbliche Holzbearbeitung zu erfassen und in Bezug auf den Auenbereich städtebaulich zuordnen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: eingeschränktes Gewerbegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (1.2.3.1.1).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) (1.2.2.2), einer Geschossflächenzahl (GFZ) (1.2.2.1) sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) (1.2.2.3) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs.2 BauNVO).

Die GRZ wird in beiden Gebieten jeweils mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 im GE 1 festgesetzt und stellt somit gegenüber den bisherigen baulichen Anlagen in Sachen Bebaubarkeit und Versiegelungsgrad eine vergleichbare Nutzung des ehemaligen Kalksandsteinwerkes dar. Aufgrund der zusätzlichen Einschränkung der Oberkante der Gebäude wird jedoch das Bauvolumen gegenüber den bisherigen Nutzungen des Kalksandsteinwerkes zurückgenommen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rimbach zum angrenzenden Außenbereich. Um eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit $Z = I$ bzw. II festgesetzt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher wird vorliegend ergänzend eine Höhenbegrenzung festgesetzt (vgl. 1.2.2.4, 2.3.1, 2.3.2), um eine mit der Umgebung (Lage am Ortsrand) verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu erzielen. Hiernach darf die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen 6,0 m (GE 2), 7,0m (GE 3) und 11,0m (GE 1) nicht überschreiten. Im Gewerbegebiet wird als unterer Bezugspunkt der Höhenmessung für die Gebäude-Oberkante die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt (2.3.1). Den oberen Bezugspunkt bildet die Gebäudeoberkante (vgl. 1.2.2.4 und 2.3.1). Die *Gebäudeoberkante* (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichenden untergeordneten technischen Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt (2.3.2). Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind die technischen Aufbauten nicht vorgesehen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen (1.2.3.1) im Plangebiet werden Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Die Ausweisung des Baufensters erfolgt großflächig, so dass den Bauherrn ein Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Platzierung der Gebäude gewährt wird. Zusätzlich wird über die textliche Festsetzung 2.6 bestimmt, dass Stellplätze im Sinne des § 12 Baunutzungsverordnung und Nebenanlagen im Sinne des § 14

Baunutzungsverordnung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (unter Beachtung der Festsetzung 2.4) zulässig sind.

Eine Bauweise wird nicht festgelegt. Sie ergibt sich abschließend aus der Abmessung der überbaubaren Grundstücksfläche und Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Es wird festgesetzt (2.5), dass Gehwege und Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen sind, also mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster etc. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder der Ausgleichsfläche (Feuchtbiotop im Westen, naturnaher Graben¹) zu zuführen. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert und es wird der über die Bebauung hinausgehende Grad der Bodenversiegelung gering gehalten.

Aus Gründen der Betriebssicherheit kann bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen und in Anlieferungs-bereichen auch eine wasserundurchlässige Befestigungsart gewählt werden. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

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

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Der bei der Grünpflege anfallende Feldgehölzschnitt sollte gemulcht werden.

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen (Festsetzung 4.1), um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel ist es, das überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen. Niederschlagswasser soll zudem ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.6 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die wie folgt begründet wird.

¹ Einleiterlaubnis erforderlich

Zulässig sind bei Gewerbehallen Dächer mit einer Neigung von 0 – 15° (3.1.1), diese Festsetzung gilt allerdings nicht für Nebenanlagen. Gleichzeitig sind nur Flach-, Sattel-, Pult-, Shed-, Zwerch- und Tonnendächer zulässig. Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen ist ausdrücklich zulässig (3.1.3). Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen, um den Eingriff in das Orts und Landschaftsbild zu minimieren.

Einfriedungen können in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen und sich störend auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Um dennoch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Nutzern gerecht werden zu können, wird festgesetzt (3.2.), dass Einfriedungen ausschließlich in gebrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen errichtet werden können.

Mauern, Mauer- und Betonsockel sind somit allgemein unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum oder im Böschungsbereich zum Gewässer (aber außerhalb des Uferrandstreifens) handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind aber zulässig, da von ihnen keine Barrierewirkungen ausgehen.

Es wird des Weiteren festgesetzt (3.3), dass mindestens 60% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen sind.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

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 Rechtes, 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 neue § 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 zur 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 An-

gaben 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 Entwurfsöffentlichkeit 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(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Der Umweltbericht wird der Begründung des Entwurfes (2. Verfahrensschritt) beigelegt und ist Teil der Begründung.

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan müssen bereits bestehende und genehmigte Eingriffe (durch Baugenehmigungen) berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan bereitet aufgrund der bestehenden rechtlichen Grundlage nur in Teilbereichen des Flurstückes 34/12 und 17/4 einen neuen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche auf der Parzelle 17/4 und 117/11 kann den überwiegenden Teil des Eingriffes kompensieren. Als zusätzlichen Ausgleich kann die Verlegung des Baches und die naturnahe Gestaltung der Uferländer herangezogen werden. Die abschließende Bewertung und Bilanzierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die im Bereich der Parzelle 41 dargestellten baulichen Anlagen (Gewerbe

+ versiegelten Flächen) sind genehmigt, so dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zur Anwendung kommt und kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist.

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Vom Planvorhaben betroffene Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand sind gemäß Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMULV 2009) demgegenüber i.d.R. einer eingehenden Art-für-Art-Prüfung zu unterziehen. Der Bebauungsplan sichert die bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen. Die bestehenden Gehölz- und Laubbaumstrukturen sind zum Erhalt festgesetzt, so dass eine Beseitigung, Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht zu erwarten ist.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. 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 § 55ff HBO). Hierzu sind auf der Plankarte konkrete Hinweise aufgeführt (6.2).

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

Regierungspräsidium Gießen, Obere Naturschutzbehörde

Von der Planung werden keine nach §§ 23 und 26 BNatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Zuordnung erfolgt bei dieser Planung nicht, da es sich im Rahmen des Bebauungsplanes nur um einen Verursacher (Eingreifer) handelt. Die Planung sieht keine zusätzliche Ausweisung von Erschließungsstraßen vor. Es erfolgt daher keine Differenzierung zwischen Eingriffen durch die öffentliche Erschließungsplanung und im Bereich der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

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

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete, die eine Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz durch meine Behörde erfordern, werden nicht berührt.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird zum jetzigen Planungszeitpunkt kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die weiteren Nutzungen (Gewerbe) zu ermitteln, siehe auch Kapitel 6.5.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet ist zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird seitens der Verwaltung 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

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in keinem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Laut Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Vogelsbergkreises grenzt das Plangebiet aber unmittelbar an die Schutzzone III des Tiefbrunnen Rimbach an.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Es wird empfohlen, dass u.a. Lagerflächen und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Es werden zum jetzigen Planungszeitpunkt keine konkreten Festsetzungen (gezielte Versickerung) mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Im Bereich des Gewerbegebietes muss eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswassers und für die Ableitung des Schmutzwassers erbracht werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

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

Vogelsbergkreis Kreisausschuss, Wasser und Bodenschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Auf die Beachtung des DWA 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 DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Regierungspräsidium Gießen, Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet sind ein Gewässer (Troßbach) und ein Graben vorhanden. Die Planung sieht einen Gewässerrandstreifen von mind. 4m Breite zum Baugebiet vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet wird der alte und neue Verlauf des Baches dargestellt (1.2.5.1)².

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist ein neuer Graben mit Gewässerrandstreifen geplant und dargestellt (Troßbachtalverlegung), gleichzeitig wird der östliche Entwässerungsgraben zum Erhalt festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist ein Graben dargestellt, der über die Festsetzung 2.7.2 gesichert wird.

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

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Sonstige Gewässer bezogene Belange (z.B. Ausgleichsmaßnahmen in und am Gewässer, Kreuzungsbauwerke, etc.) werden von der zuständigen Unteren Wasserbehörde bewertet.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Mischsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den häuslichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend

² Für die Verlegung und Öffnung des Troßbaches ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig. Die Beantragung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße im angeschlossenen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasservorkommen und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.5, 3.3 und 4.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder für die Brauchwassernutzung im Betrieb, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Es werden Festsetzungen mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Demnach sind über die textlichen Festsetzungen 2.5, 3.3, 4.1 und 5.1 Maßnahmen in die Planung mit aufgenommen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen und sich somit positiv auf das Grundwasservorkommen auswirken. Im Bereich des Gewerbegebietes muss jedoch eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das unverschmutzte Niederschlagswasser und für das Schmutzwasser erbracht werden.

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden daher die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird überprüft, inwieweit unverschmutztes Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden Vorfluter zugeführt werden kann. Hierfür wäre dann eine Einleitererlaubnis erforderlich.

Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten 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.

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierter Abflusssdämpfung zuzuführen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung/Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

Trennsystem empfohlen, Abflusssdämpfung

Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierte Abflusssdämpfung zuzuführen.

Da eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes nicht möglich ist, kann im Bereich der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 17/4 ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. 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.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet sind ein Gewässer und ein Entwässerungsgraben vorhanden. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll der verrohrte Bereich des Troßbaches nach Süden verlagert und geöffnet werden. Somit kann gewerbliche Baufläche optimiert und das Gewässer ökologisch deutlich aufgewertet werden. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist bereits erarbeitet und wird derzeit mit der Wasserbehörde abgestimmt.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet sind ein Gewässer (Troßbach) und ein Entwässerungsgraben vorhanden, die östlich der Ortslage Rimbach in die Fulda münden.

Hochwasserschutz

Die Anlage eines Versickerungsbeckens im Bereich der Ausgleichsfläche wird geprüft.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen entfällt

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.5, 3.3, 4.1 und 5.1.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Im Zuge der Erschließungsplanung gilt es in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Im Zuge der Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren gilt es in Verbindung mit der geplanten Errichtung der Halle und der Nutzung der Flächen als Lager- und Abstellflächen die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

5.7 Sonstige Hinweise

Hinweise und Empfehlungen, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickern 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.

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

Beim Bau von Wasserversorgungsleitungen ist aus hygienischen Gründen der Erstellung von Ringleitungen Vorrang zu geben.

Gemäß § 37 Abs.4 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von denjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50m beträgt, dabei ist der Grundwasserabstand im Bereich der Versickerungsanlage nachzuweisen.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, dass über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet, dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Hinweis

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, kann die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Schachtversickerung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugelassen werden. Gegen eine breitflächige Versickerung über die bewachsene bzw. belebte Bodenzone bestehen dagegen keine Bedenken. Eine Abstimmung mit der Fachbehörde ist erforderlich.

6 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur

6.1 Straßen und Wege, Feldwege.

Die verkehrliche Erschließung besteht bereits und soll weiterhin über die Troßbachtalstraße aus östlicher Richtung bzw. über die Landesstraße L3140 erfolgen. Durch die vorliegende Planung wird das bisherige Verkehrsaufkommen nicht markant erhöht, da die bestehenden Betriebe mit ihren Nutzungen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das Erschließungskonzept wird durch die vorgelegte Änderung und Erweiterung nicht markant geändert.

Aufgrund der räumlichen Enge des bisherigen Firmengeländes Bäuml in Schlitz, Bahnhofstraße 13, hier bestehen ebenfalls räumliche Engpässe und immissionsschutzrechtliche Konflikte, wurde das Grundstück in Schlitz-Rimbach, Troßbachtal 10, erworben. Seit dem Rückbau der vorhandenen Gebäude und Anlagen des ehem. Kalksandsteinwerkes, werden die eingeebneten Flächen von der Firma als Lagerfläche für das Montagezubehör (Hölzer, Bleche, mobile Baustraße, Spezialtechnik, etc.) genutzt. Die Schwerlasttransporte stellen häufig Spezialtransporte dar, die eine umfangreiche Logistik und Montagetechnik mit sich bringen. Darüber hinaus müssen technische Geräte und Fahrzeuge bzw. Zubehör über einen längeren Zeitraum auf dieser Fläche abgestellt und gelagert werden. Ebenfalls wird die Halle, welche ebenfalls noch vom Kalksandsteinwerk stammt, als Abstell- bzw. Lagerhalle genutzt. Das Unternehmen hat zurzeit einen Fuhrpark von 2 Schwerlastzugmaschinen mit 3 Aufliegern und 3 Normalsattelzugmaschinen mit je 1 Auflieger, 1 Ladekran-LKW und 1 LKW Kipper 7,5 t. Diese Fahrzeuge sind zum Großteil im Fernverkehr unterwegs und laufen den heimischen Hof max. 1 x pro Woche an, um Frachtpapiere abzugeben und fehlende Betriebsstoffe und -mittel aufzunehmen.

Die 3 Normalsattelzugmaschinen werden in der Betriebsstätte in Altenkirchen disponiert und werden auch am Wochenende dort abgestellt. Somit sollen auf der neuen Fläche nur die zwei Schwerlastzugmaschinen mit Auflieger und der Ladekran bzw. Kipper gelagert werden.

Der Schwerverkehr wird durch die Nutzung des Weges als Holzabfuhrweg (unregelmäßige Nutzung) und durch die Fahrzeuge des benachbarten Holztransportunternehmens Gerbig ergänzt. Die Firma selbst hat auf weiteren Standorten in der Region Schlitz ebenfalls Betriebsflächen, die jedoch, wie das Firmengelände Bäuml, aufgrund der örtlichen Verhältnisse keine weiteren Lagerungen oder Erweiterungen zu lassen. Hier bestehen ebenfalls räumliche Engpässe und immissionsschutzrechtliche Konflikte. Die Frequenz von Fahrzeugen in diesem Bereich ist ebenfalls untergeordnet, da die Holztransporter mehrere Tage das Gelände nicht anfahren.

Die Nutzung der Troßbachtalstraße hat bisher nicht zu verkehrstechnischen Problemen oder immissionsschutzrechtlichen Konflikten geführt, zumal die Zufahrtsstraße im Bereich der Ortslage aufgrund des benachbarten Bauunternehmens und Raiffeisenhandels ausreichend dimensioniert und ausgebaut ist. Das benachbarte Bauunternehmen östlich des Geltungsbereiches, das sich ca. in 200 m Entfernung in der Ortslage Rimbach befindet, nutzt das Grundstück im Mischgebiet ebenfalls gewerblich als Büro, Verwaltung und Lagerfläche (Betriebsfläche)

Die bestehenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Feldwege werden als solches im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Knotenpunkte

Das Plangebiet wird durch städtische innerörtliche Erschließungsstraßen erschlossen. Durch die Bestandssicherung des Gewerbegebietes wird nur ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Das Verkehrsaufkommen auf der L3140 ist sehr gering, so dass eine zusätzliche Linksabbiegespur innerhalb der Ortslage nicht erforderlich ist.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Zusätzliche öffentliche oder private Parkflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Entsprechend der textlichen Festsetzung 2.6 sind Pkw-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bereits zahlreich vorhanden.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Ortslage Rimbach ca. 600 m entfernt.

6.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen.

Erst einmal sollen im Geltungsbereich Lagerflächen und Hallen errichtet bzw. im Bestand gesichert werden, so dass eine zusätzliche Wasserversorgung der Fläche zunächst nicht vorgesehen ist. Langfristig können aber Bürogebäude errichtet werden, so dass dann eine ordnungsgemäße Wasserversorgung erforderlich werden kann. Hierzu müssen die bestehenden Leitungen im Gewerbegebiet geprüft und ggf. ertüchtigt werden. Die erforderliche Erschließungsplanung wird dann zu gegebener Zeit beauftragt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

6.6 Abwasserentsorgung

Im Plangebiet befindet sich die nötige Leitung zur Abwasserentsorgung. Ob diese für die Erweiterung der Fläche ausreichend ist, muss im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen auf dem Betriebsgelände sind bereits an das Stromnetz angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen. Die Lage der Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) werden zum Entwurf nachrichtlich aufgenommen.

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

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebiets stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.8 Brandschutz

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet SO (Lebensgemeinschaft Richthof)

- ➔ der angegebene Geschossflächenzahl von 1,6
- ➔ der max. zulässigen 2 Vollgeschossen
- ➔ beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

192 cbm/h = 3.200 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es

wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 13 –Brandschutz- verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

6.9 Abfälle

Da es sich vorliegend um eine Bestandsüberplanung handelt, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Baugenehmigung eine Regelung zum Umgang mit Abfällen.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Gesamtfläche Plangebiet	2,567 ha
davon:	
Gewerbegebiet 1 (Bestand),	0,780 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	0,624 ha
eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (teilw. Bestand)	0,134 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	0,107 ha
Gewerbegebiet 3 (Bestand)	0,807 ha
davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	0,646 ha
Erschließungsstraße	0,134 ha
Landwirtschaftlicher Wege	0,026 ha
Ausgleichsflächen (incl. Gräben)	0,686 ha

Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde zum Entwurf im Umweltbericht bzw. Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag aufgeführt. Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind zum Vorentwurf bereits mit aufgenommen worden (siehe Kapitel 4 in der Begründung).

8 Bodenordnung

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

9 Baugrundbeschreibung, Boden, Bergrecht, Altlasten, Abfall

Erkenntnisse über den Baugrund liegen derzeit nicht vor.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Schlitz im Plangebiet nicht bekannt.

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

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Planungsraum liegt im Bergfreien. Anhand der Luftbilder und Kartenzeichnungen hat auf dem Gebiet bzw. südlich angrenzend Rohstoffabbau im Tagebau stattgefunden. Über Art und Umfang des Abbaus liegen hier keine Unterlagen vor.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Hinweise über Altablagerungen bzw. Altstandorte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Bezüglich dessen Vornutzung als Kalksandsteinwerk bleibt hinzuweisen auf die im Handbuch Altlasten Band 2 der HLUG, Wiesbaden vorgenommene Einstufung der –Kalk (kohlensäuerer, gebrannter und hydraulischer), Herstellung –in Branchenklasse 3. Demnach liegt hierbei ein mäßiges Gefährdungspotential beim Umgang mit umweltrelevanten Gefahrenstoffen vor. Trotzdem sollte bei Baumaßnahmen auf organoleptische Veränderungen (Geruch, Farbe, Konsistenz) des Bodenaushub bzw. Bauschutt geachtet und bei zutage tretenden anthropogenen Veränderungen die zuständige Aufsichtsbehörde, das RP Gießen, benachrichtigt werden. Bei nachgewiesen unbelastetem Bauabfall, wie Bauaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch gilt ein Verwertungsgebot, das dessen zeitnahe Getrennthaltung erfordert.

Mutterboden darf gemäß § 202 BauGB nicht vernichtet oder vergeudet werden.

Es sollte geprüft werden, ob für die angestrebte gewerbliche Nutzung das Erstellen eines Abfallkonzeptes erforderlich wird bzw. bei der Verkehrserschließung und Abfallbehälteraufstellung dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung zu tragen bleibt.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutzklausel

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen 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 Gewerbeverzeichnis) bei der entsprechenden Kommune und bei der Wasser- und Bodenbehörde des jeweiligen Landkreises einzuholen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei geplanten Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 15.05.2009) der Regierungspräsidien in Hessen zu berücksichtigen. 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).

HLNUG

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 baut sich der oberflächennahe Baugrund aus Unterem Buntsandstein auf, der stellenweise von bindigen Deckschichten (pliozäne Terrassenschotter, Lösslehm, Ab-

schwemmmassen) überlagert ist. Im tieferen Untergrund stehen gegebenenfalls stark lösungsfähige Sulfatgesteine und Reste von Steinsalz des Zechsteins an.

Gemäß der Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Subrosionssenke, die durch Ablagerung von Salzgesteinen im Untergrund entstanden ist. Mit offenen oder lehrerfüllten Spalten und aufgelockertem Gebirge ist zu rechnen.

Für das Plangebiet wird in Anbetracht der ausgewiesenen Subrosionssenke eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergrundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasserhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen einhalten sein. Hierzu ist zum Beispiel die Ortschronik auf frühere Untergrundbewegungen zu sichten. Entsprechende Modalitäten für eine Bebauung (zum Beispiel auch zu einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser) sind darzulegen.

10 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Schlitz nicht bekannt.

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

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung ist die Lärmintensität im Bereich der Hallen und Lagerflächen als gering einzustufen. Die Firma lagert Materialien in der Halle, auf der Lagerfläche, auf den Baustellen selbst oder stellt Lkw's über mehrere Tage auf der Fläche ab, so dass tagsüber das Gelände kaum genutzt wird. Morgens und spätnachmittags verlassen bzw. kommen nur vereinzelt die Mitarbeiter mit den Privat-Pkw's und Firmenwagen/Lkw's, da die überwiegende Anzahl der Mitarbeiter das Betriebsgelände im Bereich der Kernstadt nutzt. Zudem sind die Mitarbeiter oft über mehrere Tage hinweg auf Montage oder Tour. Die Fahrbewegungen und die Arbeiten auf dem Gelände selbst sind somit stark eingeschränkt. Östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, so dass der Trennungsgrundsatz der BauNVO und des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet wird.

Aufgrund der Vorgaben des Betriebes für die Planung wird es sich bei dem Vorhaben um ein nicht emissionsrelevantes Lager mit gelegentlichem Kleintransporter- und Lkw-Verkehr handeln, so dass aufgrund der umliegenden Nutzungen und der speziellen Topographie und Lage aus städtebaulicher Sicht keine immissionsschutzrechtlichen Probleme für den Betrieb gesehen werden. Das nächstgele-

gene Wohnhaus ist ca. 300 m entfernt. Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens gilt es anhand des konkreten Bauantrages die Erforderlichkeit einer detaillierten Immissionsprognose zu prüfen, inwieweit durch die geplante Nutzung Beeinträchtigungen auf die rd. 400m entfernte Mischgebietenutzung einwirken könnten.

Auf der Gewerbefläche selbst besteht die Möglichkeit durch Stellung der künftigen Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Um einen Schutz vor evtl. entstehendem Lärm durch die Nutzung einzudämmen, soll eine Halle am Grundstücksrand zum Mischgebiet ausgerichtet werden, wobei die Ausrichtung der Hallentore dann von der Wohngebietsseite abgewandt wird. Wie bereits im Kapitel 6.1 aufgeführt, wird auch durch die geplante bzw. bestehende Nutzung kein markanter zusätzlicher Betriebsverkehr mit entsprechenden Lärmemissionen verursacht, zumal die Troßbachtalstraße die bestehenden Betriebe derzeit schon erschließt und auch am Ortseingang ein entsprechendes Bauunternehmen über die Straße erschlossen wird. Der Siedlungsbereich im Bereich der Troßbachtalstraße / Einmündung Landesstraße kann aufgrund der bestehenden Nutzungen aus Gewerbe, Wohnbebauung und Raiffeisenhandel als Misch- bzw. Gewerbefläche angesprochen werden.

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

DB Service Immobilien GmbH

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110kV Bahnstromfreileitungen, wird ausdrücklich hingewiesen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

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

12 Kosten

Durch die Umsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Verfahrensstand: Satzung 02/2017

Schlitz und Linden, 13.01. und 13.02.2017

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(Bgr_GETroßbachtalS10.doc)