

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Am Raumbacher Berg“

Feststellungsexemplar

Planstand: 08.03.2021

Projektnummer: 221520

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7	Verfahrensart und -stand	13
2	Städtebauliche Konzeption	14
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4	Gegenstand der FNP-Änderung	16
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	17
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	17
5.3	Schutzgebiete	17
5.4	Biotopschutz (optional)	17
6	Klimaschutz	17
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	18
7.1	Überschwemmungsgebiet	18
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
7.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	20
7.4	Abwasserbeseitigung	20
7.5	Abflussregelung	22
7.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	22
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
9	Kampfmittel	24
10	Immissionsschutz	25
11	Denkmalschutz	25
12	Sonstige Infrastruktur	26
13	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	28
14	Flächenbilanz	31
15	Anlagen und Gutachten	32

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Raumbacher Berg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung soll der stetigen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen in Hüttenberg entsprochen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet südöstlich des Ortsteils Hüttenberg, das durch den Bebauungsplan „Butzbacher Weg“ planungsrechtlich erfasst wird, gibt es für den etablierten Betrieb der Fa. Birkenstock keine freien Flächenkapazitäten für eine dringend benötigte Betriebserweiterung mehr. Zudem stehen dem Betrieb auch im übrigen Gemeindegebiet von Hüttenberg keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung, sodass mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bauflächen in Hüttenberg geschaffen werden sollen. Geplant ist die Komplettverlegung des Betriebes.

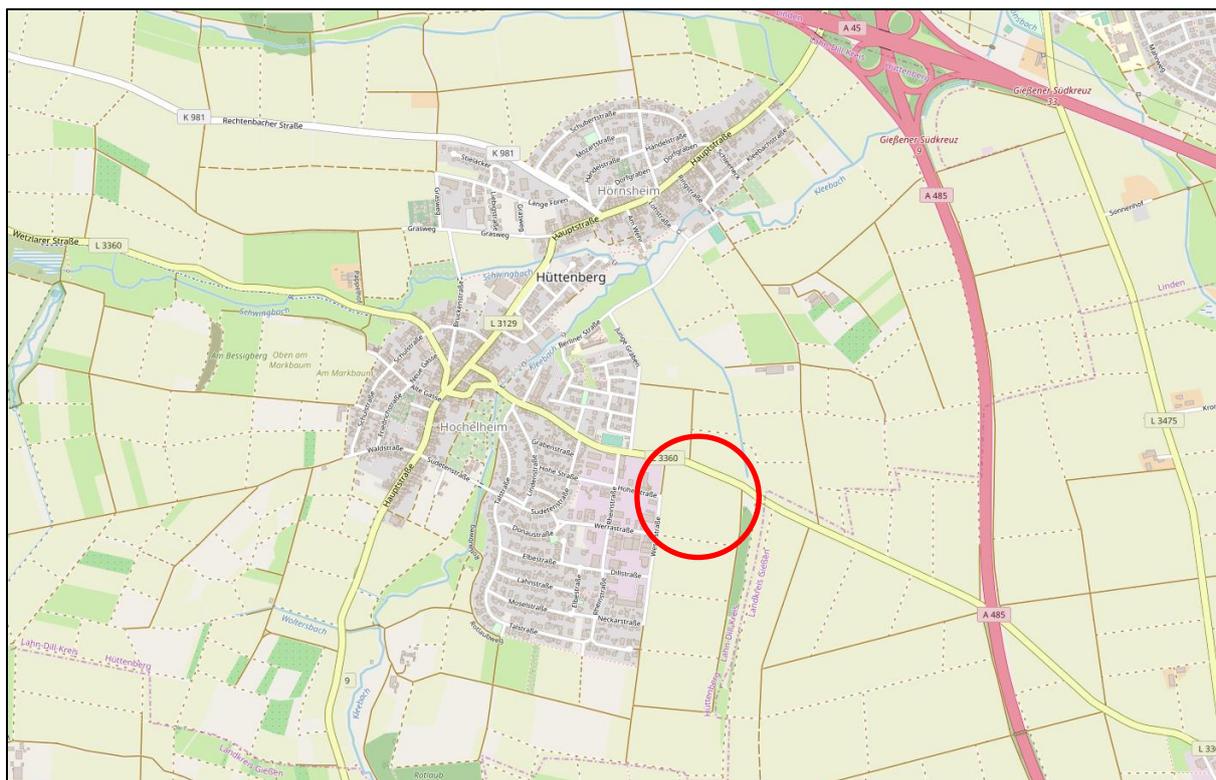
Hierbei sollen vorliegend die östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ angrenzenden Flächen des Ortsteils Hüttenberg mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beplant werden. Der in Rede stehende Bereich ist zudem bereits in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hüttenberg als potenzielle Erweiterungsflächen für Gewerbe vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Das Plangebiet kann hierbei über die bestehende Hohe Straße und indirekt über die Werrastraße sowie über den Ausbau in Verlängerung der Weserstraße erschlossen werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zum Entwurf des Bebauungsplanes auch die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Weiterhin wurde aufgrund entgegenstehender regionalplanerischer Zielvorgaben für den Planbereich ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung erforderlich, welches zwischenzeitlich seitens der Regionalversammlung am 21.10.2020 positiv beschieden wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren und ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



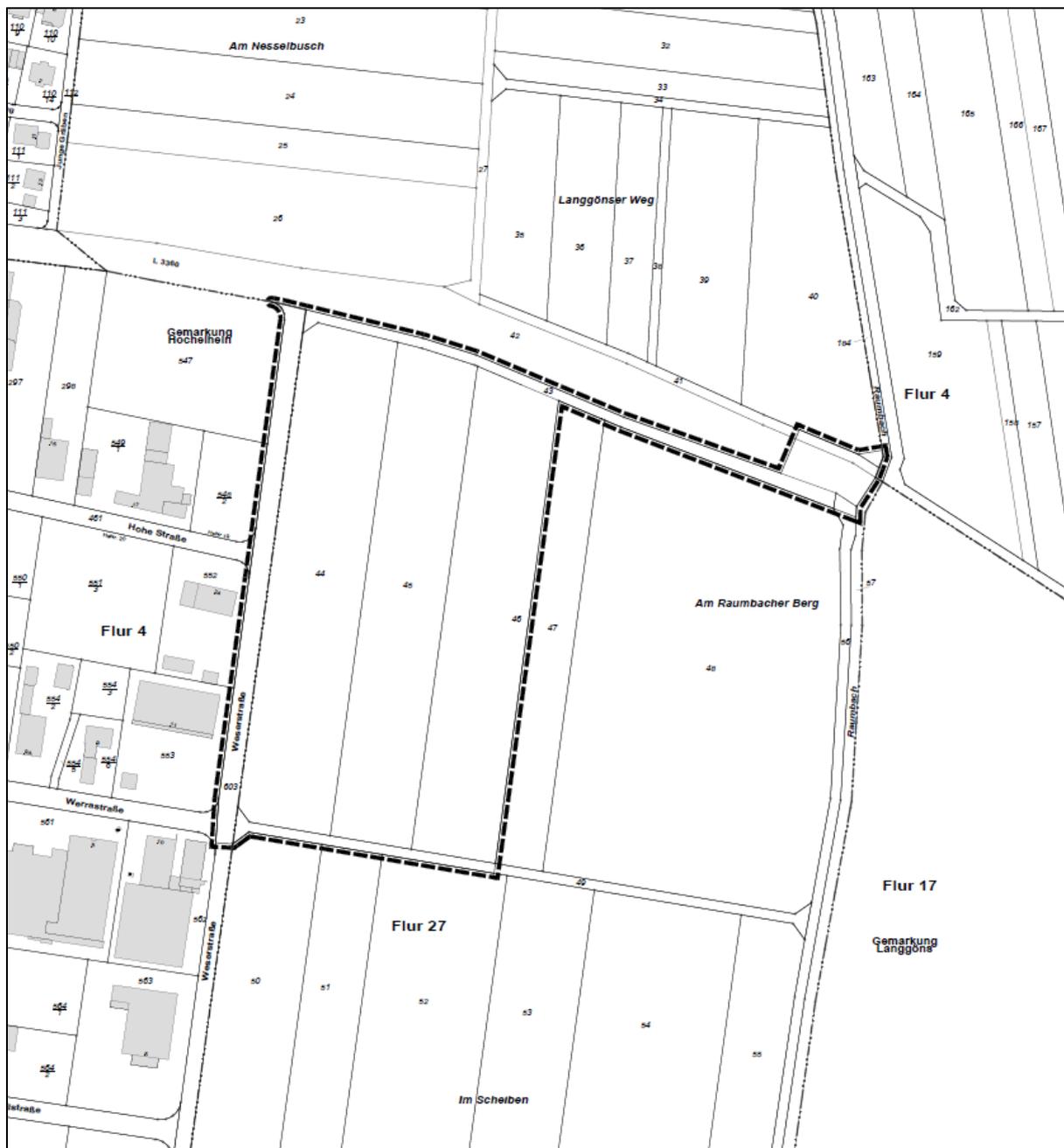
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteils Hüttenberg benachbart zum bestehenden Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ südlich der Langgönsener Straße (L3360). Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 4 das Flurstück 603tlw., in der Flur 27 die Flurstücke 40tlw., 41tlw., 42tlw., 43, 44-46, 49tlw. und 56 tlw.. Die Fläche umfasst rd. 3,8 ha des Gewanns „Am Raumbacher Berg“ östlich der Weserstraße und kann zentral über die Hohe Straße erschlossen werden. Davon entfallen rd. 2,5 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 0,68 ha auf die Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, rd. 0,23 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, rd. 0,25 ha auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Landwirtschaftlicher Weg) sowie ca. 0,13 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) dar. Südlich des Plangebietes grenzen weitere Ackerflächen an. Östlich wird das Plangebiet durch weitere Ackerflächen und den Raumbach begrenzt. Nördlich verläuft die Landesstraße L3360 (Langgönsener Straße), daran schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Weiterhin wird zur Dokumentation und planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erschließung eine nach Osten im Feldweg verlaufende Trasse bis zur Einleitstelle in den Raumbach in den Geltungsbereich mit aufgenommen, die im Rahmen der Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser aus dem Plangebiet im Trennsystem beansprucht wird. Der räumliche Geltungsbereich wurde in Bezug auf die Entwässerungsplanung zum Entwurf geringfügig erweitert, ohne jedoch weitere Flurstücke zu beanspruchen. Konkrete Planungen zur Erschließung sind Kapitel 7 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

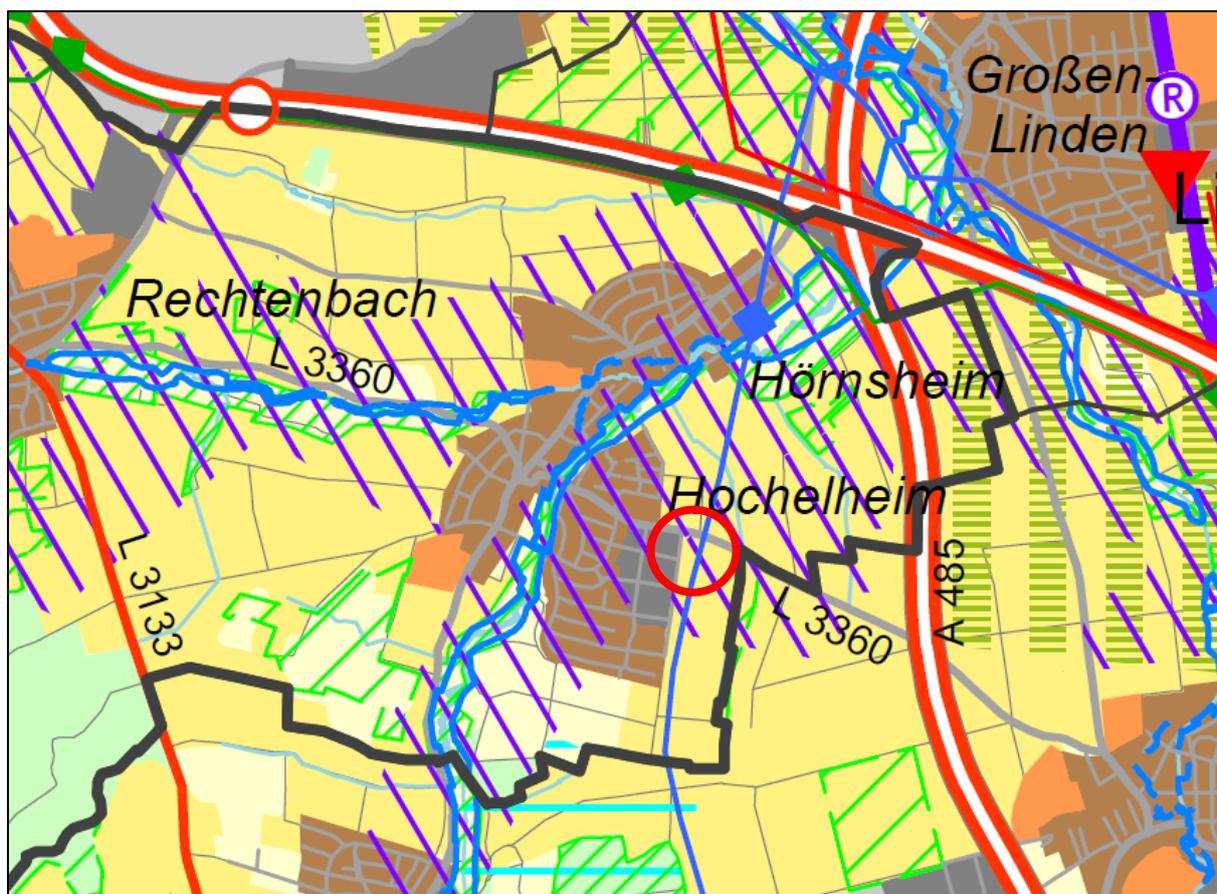
Abb. 2: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für den Planbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar. Überlagert wird die Fläche zudem von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und es wird eine von Nord nach Süd verlaufende übergeordnete Fernwasserleitung im Bestand dargestellt, die das Plangebiet durchquert.

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet ohne Maßstab

Die dargestellte Fernwasserleitung betreffend handelt es sich gemäß Punkt 7.3-1 im Regionalplan Mittelhessen 2010 um ein Ziel der Raumordnung, wobei die Standorte und Trassen der Anlagen zur Trinkwassergewinnung, -speicherung und -verteilung zu sichern sind. Die vorliegende Bauleitplanung greift diese Zielvorgabe auf, indem die bestehende Fernwasserleitung im Bebauungsplan eingetragen und mit Leitungsrechten gesichert wird. Dem Ziel der Raumordnung wird somit Rechnung getragen.

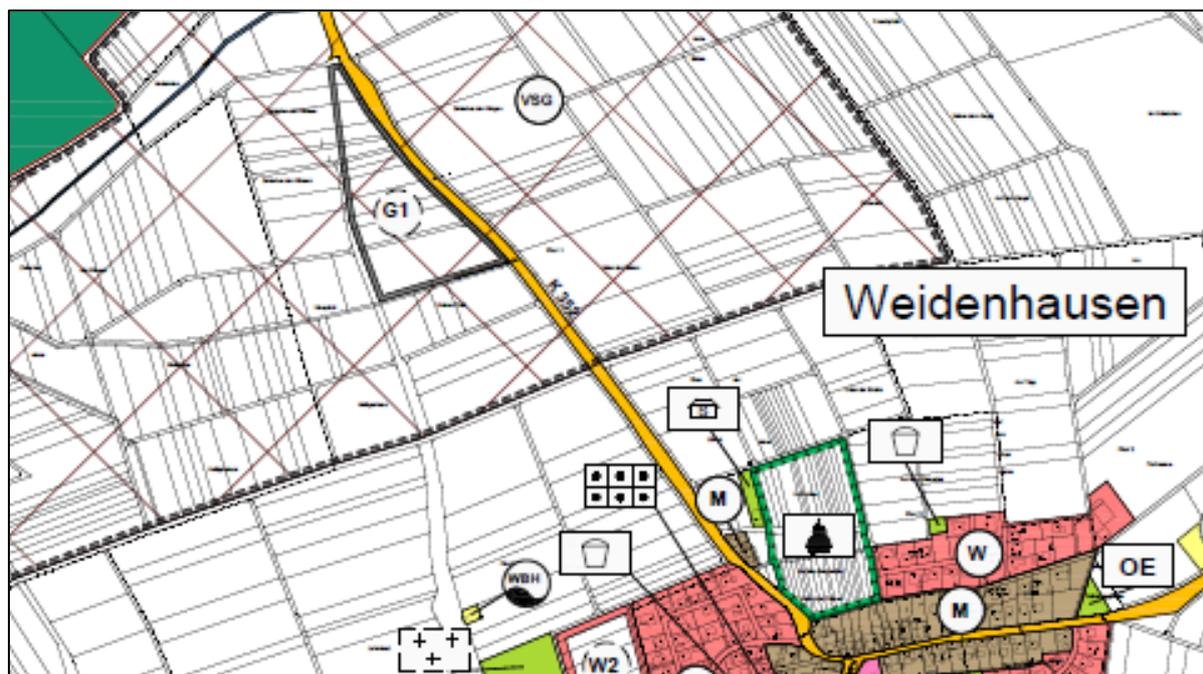
Hinsichtlich des dargestellten Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen handelt es sich gemäß Punkt 6.1.3-1 im Regionalplan Mittelhessen 2010 um einen Grundsatz der Raumordnung. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen haben unmittelbare positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden.

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden (vgl. Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010). Durch die geplante großflächige Bebauung wird sowohl die Kaltluftbildung als auch der Kaltluftabfluss eingeschränkt werden. Da das Gelände allerdings

nach Osten in die Aue des Raumbachs abfällt, fließt die auf den derzeitigen Ackerflächen produzierte Kaltluft nicht in Richtung Ortslage ab, die sich westlich des Planstandorts befindet. Insofern ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die Durchlüftungssituation von Hochelheim nicht nachhaltig beeinträchtigen wird. Zudem sieht der Entwurf Festsetzungen (offene Einfriedungen, Bepflanzungen, Schaffung von Grünräumen) vor, die die Auswirkungen auf das Lokalklima im geplanten Gewerbegebiet abmildern können. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht grundsätzlich entgegensteht und die Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Gemäß der Zielvorgabe 6.3-1 (Z) des Regionalplans Mittelhessen 2010 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Mit der geplanten Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit gewerblicher Nutzung ist zwangsläufig eine Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Die vorliegend in Rede stehende Fläche ist insgesamt rd. 3,7 ha groß. Jedoch hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich immer noch Vorrang, sodass ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung im Bauleitplanverfahren erforderlich wurde. Eine Zulassung der Abweichung ergeht unter der Maßgabe, dass die Tauschfläche nördlich von Weidenhausen durch Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird und ein Aufhebungsverfahren für den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan „An dem großen Pfuhl“ durchgeführt wird.

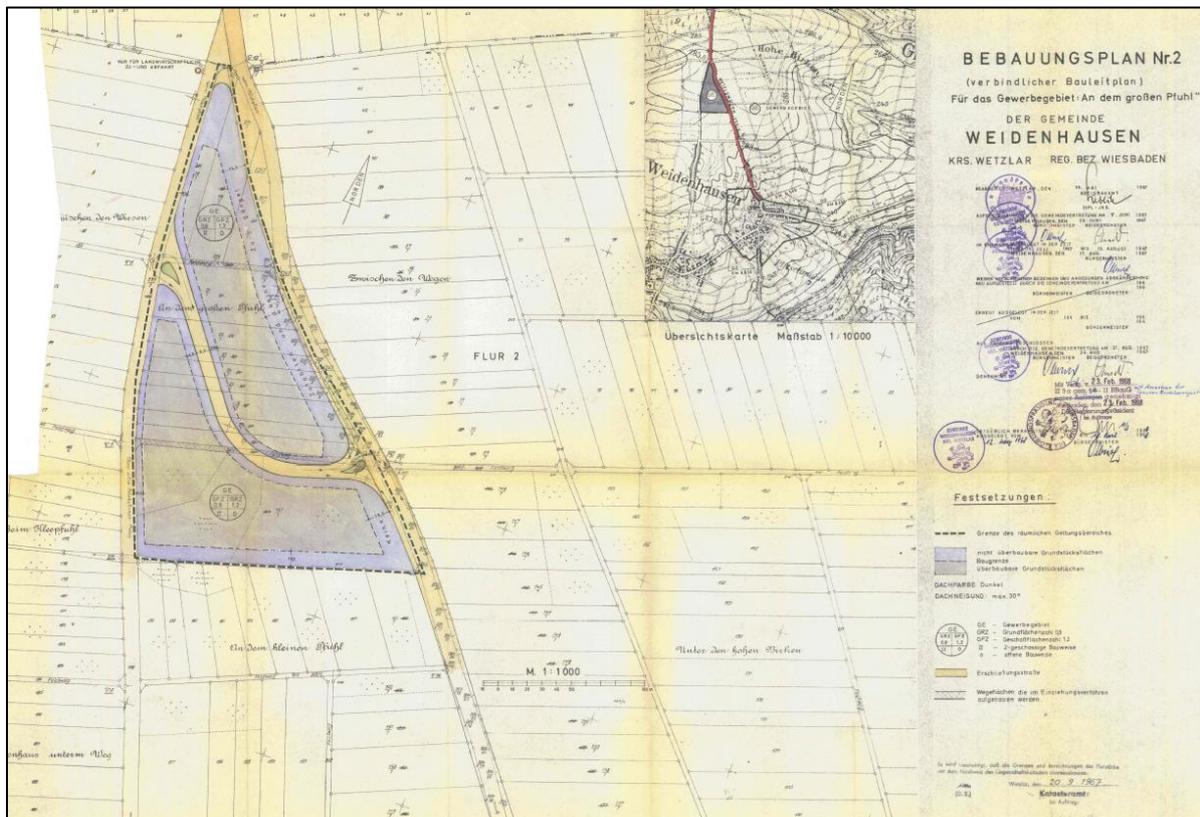
Abb. 4: Rücknahme von gewerblichen Bauflächen nördlich von Weidenhausen (genordet ohne Maßstab), hier Darstellung des Vorentwurfes der Fortschreibung



Die Fläche ist für eine Entwicklung nicht mehr geeignet, zumal sie aus städtebaulicher Sicht, abgesetzt von der Ortslage, die Verfestigung einer Splittersiedlung ermöglicht. Durch die Rücknahme der Fläche kann dieser Bereich planerisch wieder der Landwirtschaft zugeordnet werden. Die Rücknahme der

Fläche kann sowohl bei der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie durch ein Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgen.

Abb. 5: Aufhebung des Bebauungsplans „An dem großen Pfuhl“ nördlich von Weidenhausen.



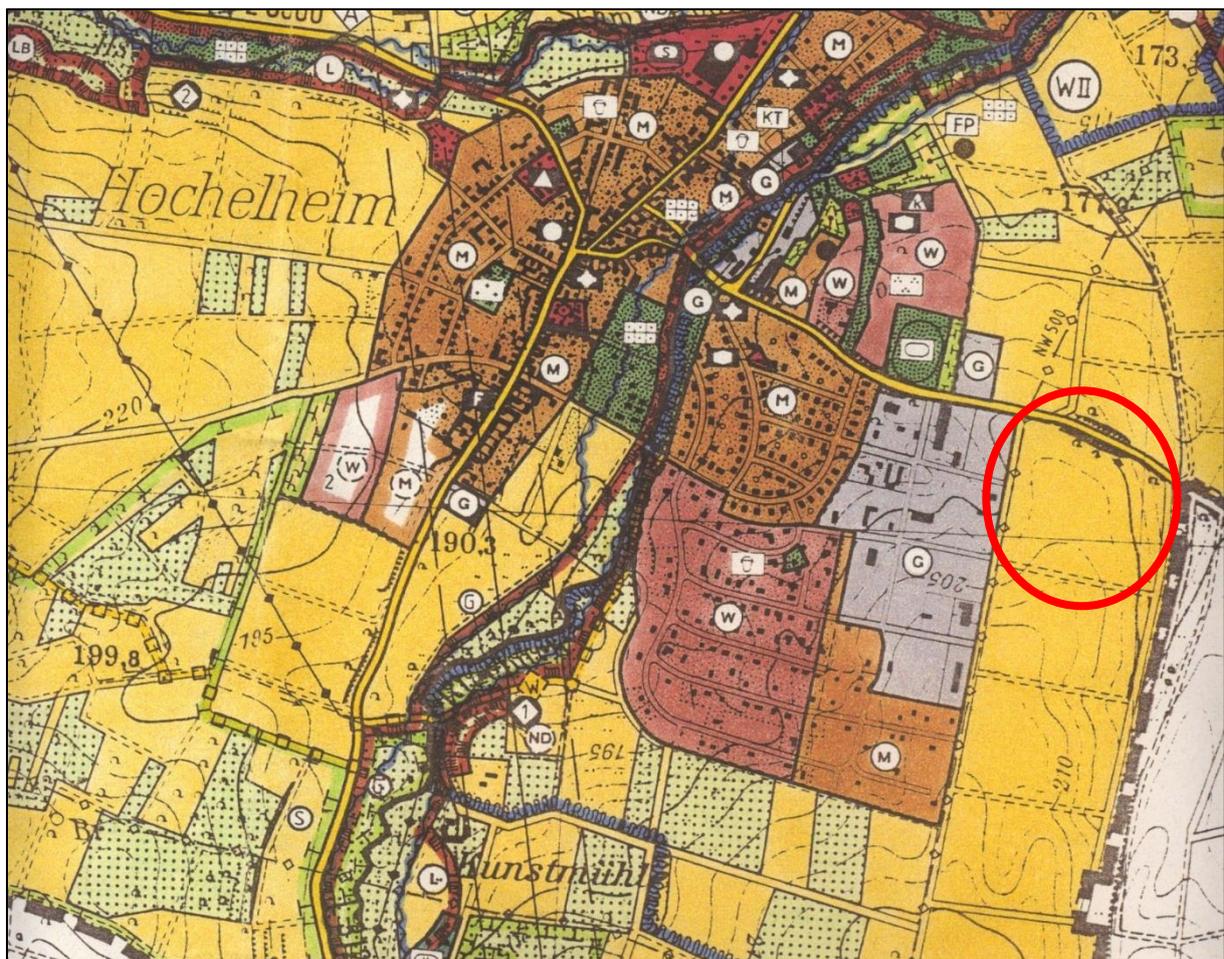
Genordet ohne Maßstab

Das Zielabweichungsverfahren wurde seitens der Regionalversammlung in der Sitzung am 21.10.2020 positiv beschieden. Für das Aufhebungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes in Verbindung mit der Umwidmung der Tauschfläche in eine landwirtschaftliche Fläche auf FNP-Ebene sind die Beschlussvorlagen für die nächstmögliche Gemeindevertreterversammlung bereits in die Wege geleitet.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 (siehe Abb. 6) der Gemeinde Hüttenberg befindet sich derzeit in seiner Fortschreibung. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet noch Flächen für die Landwirtschaft dar. In den vorgestellten Vorentwürfen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich bereits Erweiterungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern. Ziel ist im Wesentlichen die Umwidmung der durch die vorliegende Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002



Genordet ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Butzbacher Weg“ an, der keine freien Flächenkapazitäten mehr aufweist, sodass nun auch die östlich angrenzenden Flächen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes für eine gewerbliche Entwicklung beplant werden sollen. Die Festsetzungen orientieren sich auch an dem angrenzenden Bestand, um eine kontinuierliche Gewerbeflächenentwicklung zu gewährleisten.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Erweiterung eines in Hüttenberg etablierten Gewerbebetriebes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bedarf der Betriebserweiterung ist nachweislich vorhanden, während die Flächenkapazität auf dem Betriebsgelände den Bedarf nicht decken kann. Die Flächenkapazitäten im übrigen Gewerbegebiet stellen sich hierbei wie folgt dar:

Abb. 7: Flächenreserven im übrigen Gewerbegebiet



Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Vorliegend werden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes drei mögliche Flächenreserven dargestellt, die aus verschiedenen Gründen nicht aktivierbar sind. Fläche 1 kommt hierbei wegen ihres Zuschnittes nicht in Frage und könnte den Flächenbedarf des geplanten Betriebsgebäudes nicht abdecken. Die Flächen 2 und 3 sind bereits als potenzielle Erweiterungsflächen für die jeweils ansässigen Betriebe vorgesehen oder bereits bebaut und stehen somit ebenfalls nicht zur Verfügung. Außerdem

können die geprüften Flächen nicht die benötigte Größenordnung für den Erweiterungsbedarf der Fa. Birkenstock abdecken.

Abb. 8: Ehemaliges Kashi Gelände, Hüttenberg



Weitere Flächenpotenziale im Innenbereich befinden im Bereich des ehemaligen Kashi Feinkostbetriebes in der Langgönsener Straße in Hüttenberg. Die Flächen befinden sich allerdings im Privateigentum und werden derzeit bereits einer neuen Nutzung zugeführt, u.a. für Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet. Bebauungsplan Leihgesterner Weg – 5. Änderung. Diese stehen der vorliegend geplanten Betriebserweiterung somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Weiterhin wurden im Ortsteil Rechtenbach die im Gewerbegebiet „Obere Surbach“ gelegenen noch größeren Flächenreserven (Fläche 4 und 5) geprüft. Diese sind bereits vermarktet und stehen vorliegend ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Die Bauanträge sind gestellt, teilweise werden die Maßnahmen schon umgesetzt.

Abb. 9: Flächenreserven in den Gewerbegebieten des Ortsteils Rechtenbach



Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Die übrigen Gewerbegebiete der Gemeinde Hüttenberg sind bereits vollständig bebaut.

Nach eingehender Prüfung der Gemeinde Hüttenberg sind sowohl im bestehenden Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ sowie im sonstigen Gemeindegebiet von Hüttenberg keine geeigneten Flächenreserven mehr vorhanden, die für eine Erweiterung des in Rede stehenden Betriebes in der Größenordnung, wie sie benötigt wird, zur Verfügung stehen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen einer Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen auf dem Plangebiet sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Dennoch gilt es näher auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen, da unbestritten ist, dass es bei der Entwicklung des Gewerbegebietes zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen kommen wird. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, als dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten wirtschaftlichen Anforderungen gegenüber künftigen Generationen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Des Weiteren wird die Erbringung eines naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs notwendig, wobei die Gemeinde Hüttenberg danach bestrebt ist, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Der geforderte artenschutzrechtliche Ausgleich wird zum Teil bereits im Plangebiet umgesetzt. Es werden jedoch 10.000 m² Ackerfläche benötigt, um den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvögel (Feldlerche und Rebhuhn) zu kompensieren. Bei der Inanspruchnahme der Kompensationsfläche sollen auf Ackerflächen mit einem möglichst geringen Ertragspotenzial zurückgegriffen werden. Die Inanspruchnahme der Ackerflächen kann dem naturschutzfachlichen Ausgleich angerechnet werden. Eine weitere Inanspruchnahme von externen landwirtschaftlich genutzten Flächen soll bei der vorliegenden Planung nicht erfolgen. Das entstehende Biotopwertdefizit wird einer Ökokon-tomaßnahme zugeordnet. Daher kann vorliegend dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Folge geleistet werden.

Konkretere Ausführungen diesbezüglich sind Kapitel 5 der Begründung sowie dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Zudem erfolgt durch eine Maßgabe im Zielabweichungsverfahren ein Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes „An dem großen Pfuhl“ nördlich von Weidenhausen sowie die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung, die mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2020 bereits eingeleitet wurde. Hierdurch können in einer vergleichbaren Größenordnung wie dem Plangebiet die bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen landwirtschaftlichen Böden der Landwirtschaft wieder zugeordnet werden, so dass planerisch weitere Bodenfunktionsverluste kompensiert und die Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen der Gemeinde reduziert werden können.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	09.12.2019 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	19.03.2020 – 24.04.2020 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 18.03.2020 Frist 24.04.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	09.11.2020 – 18.12.2020 Bekanntmachung: 30.10.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 05.11.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs.1 BauGB	08.03.2021

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg).

Aufgrund der aktuellen allgemeinen Beschränkungen im Rahmen der Corona-Pandemie wird die Entwurfsoffenlage angemessen um zwei Wochen verlängert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption

Für das geplante Gewerbegebiet ist die Erschließung durch das östlich angrenzende bestehende Gebiet vorgegeben. Somit stellt die vorliegende Ausweisung eines Gewerbegebietes für die im bestehenden Gebiet ansässige Firma Birkenstock eine konsequente Fortführung der Siedlungsflächenentwicklung dar. Die Zu- und Abfahrt des Betriebsgeländes erfolgt zentral über die Hohe Straße, so dass ein größerer Um- bzw. Ausbau der Erschließungsstraße nicht erforderlich ist. Das Betriebsgebäude liegt vornehmlich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, parallel zur Weserstraße. Im Nordosten ist das geplante Regenrückhaltebecken angeordnet und im Osten und Süden befinden sich noch größere Freiflächen, die für kleinere Betriebserweiterungen genutzt werden können. Die übrigen Freiflächen werden im Planentwurf teilweise als Kompensationsflächen genutzt und entsprechend festgesetzt. Dies dient zum einen dem Artenschutz, zum anderen der Eingrünung des Geländes, wobei die Eingrünung der Gebäudekörper durch Baum- und Strauchanpflanzungen auf den Freiflächen selbst vorgenommen wird. Die Stellplätze werden parallel zur Weserstraße angeordnet – jedoch außerhalb des Schutzstreifens der Leitungen des ZMW. Diese übergeordnete Versorgungsleitung ist durch Geh-, Fahr und Leitungsrechte gesichert und darf mit Hochbauten nicht überbaut werden. Zudem werden Baumpflanzungen entlang der Stellplätze sowie am nördlichen Randbereich zur Landstraße hin vorgesehen, um das Gelände und die Gebäude einzugrünen und somit den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Das Betriebsgebäude liegt grundsätzlich in sichtexponierter Lage für die umgebenden Gebiete und erfordert somit eine Eingrünung. Der Betriebsablauf wird im westlichen Grundstück zur Weserstraße erfolgen.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt zentral über die Hohe Straße. Ein Anschluss der Weserstraße an die Landestraße L3360 wird nicht vorgesehen.

Über Gemeindestraßen und die Landesstraße L3360 ist das Plangebiet grundsätzlich an den überörtlichen Verkehr (A 485) angeschlossen. Da es sich vorliegend um die Verlagerung eines im benachbarten Gewerbegebiet bereits bestehenden Betriebes handelt, bei der lediglich das Betriebsgebäude vergrößert wird, wird eine Erhöhung des Betriebsverkehrs nicht erwartet oder geplant.

Auch eine Anbindung an den ÖPNV ist in der Nähe vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Langgönsener Straße (Bus-Linie 311) und ist fußläufig erreichbar.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr sind Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 1.4 im Bebauungsplan sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Bauverbotszone. Weiterhin ist die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich des Leitungsbestandes des ZMW im westlichen Plangebietsbereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht gegeben.

Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Wege in den Bebauungsplan aufgenommen, um zu dokumentieren, dass diese weiterhin als solche für die Landwirtschaft genutzt werden können. Die Wege bleiben unbefestigt, das heißt es wird kein Ausbau bzw. Asphaltierung planungsrechtlich vorbereitet.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, im Bereich angrenzend zur Landstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, zur Dokumentation, dass dort keine Zu- oder Abfahrt auf das Plangebiet zugelassen ist.

In der **Bauverbotszone** gilt, dass bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m zur Landestraße (L 3360), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten sind. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Die Bauverbotszone ist zudem von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen ist die Genehmigung bei Hessen Mobil zu beantragen.

4 Gegenstand der FNP-Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 2002) der Gemeinde Hüttenberg befindet sich derzeit in seiner Fortschreibung. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet noch Flächen für die Landwirtschaft dar. In den vorgestellten Vorentwürfen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich bereits Erweiterungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern. Ziel ist im Wesentlichen die Umwidmung der durch die vorliegende Planung beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Bauflächen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) Rechnung getragen

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurden artenschutzrechtliche Erfassungen im Plangebiet sowie in der Umgebung durchgeführt. Die Erfassungen wurden vom 18.03.2020 bis zum 10.09.20220 durchgeführt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Haussperling und Rebhuhn sowie als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Der Feldhamster konnte nicht festgestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die den artenschutzrechtlichen Ausgleich vollumfänglich sicherstellen.

5.3 Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete im Plangebiet. Südlich liegt in etwa 1,7 km das FFH-Schutzgebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ sowie südwestlich in 2,2 km Entfernung der Naturpark „Hochtaunus“. Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch die große räumliche Distanz zum Plangebiet auszuschließen.

5.4 Biotopschutz (optional)

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop verzeichnet. Umliegende Flächen werden mit der Umsetzung der Planung nicht betroffen sein.

6 Klimaschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzvorgaben in den Randbereichen bzw. den Kompensationsflächen besitzen eine wichtige Funktion für den Klimaschutz (z.B. Frischluft, Staubfilterung, Abkühlung, etc.). Die Aspekte des Klimaschutzes können zudem durch die Festsetzung der Mindestbegründung der Grundstücksfreiflächen und den Erhalt der straßenbegleitenden Grünstrukturen westlich der Weiserstraße beachtet werden. Aus diesem Grund wurden grünordnerische Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen.

7 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:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wurde durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Der LDK, Wasser- und Bodenschutz weist mit Schreiben vom 20.04.2020 auf folgendes hin:

Sollte bei den Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundwasser aufgeschlossen und eine Ableitung des Grundwassers erforderlich werden, ist gemäß § 49 WHG eine unverzügliche Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde vorzulegen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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 Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzend zur Einleitestelle befindet sich der Raumbach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen wird nur im Bereich der Einleitestelle tangiert. Hier gilt es bei der Gestaltung der Einleitestelle in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde den Gewässerrandstreifen mit zu beachten.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen wird nur im Bereich der Einleitestelle tangiert. Hier gilt es bei der Gestaltung der Einleitestelle in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde den Gewässerrandstreifen mit zu beachten.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden und kann gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser wird dabei dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus fließt es dann gedrosselt über den ebenfalls gekennzeichneten Regenwasserkanal im Bereich des nach Osten verlaufenden Landwirtschaftlichen Weges und Querung der Landesstraße (Düker) durch ein Auslaufbauwerk in den Raumbach. Anfallendes Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Bereich der Hohen Straße abgeführt.

Hessen Mobil weist mit Schreiben vom 17.04.2020 darauf hin, dass das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3360 gelangen darf. Der geplante Regenwasserkanal und dessen Querung der Landesstraße wurden im Vorfeld der Entwurfs-offenlage des Bebauungsplanes mit Hessen Mobil abgestimmt. Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der Entwässerungsplanung wurde seitens Hessen Mobil in Aussicht gestellt. Die Details und Ausführung sind auf der nachgelagerten Ebene abzustimmen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach der Prüfung des Ingenieurbüros ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen im Rahmen der Entwässerungsplanung gesichert ist.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Betrieb, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufrmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird dabei dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus fließt es dann gedrosselt über den ebenfalls gekennzeichneten Regenwasserkanal im Bereich des nach Osten verlaufenden Landwirtschaftlichen Weges und Querung der Landesstraße (Düker) durch ein Auslaufbauwerk in den Raumbach. Anfallendes Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Bereich der Hohen Straße abgeführt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser wird dabei dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort aus fließt es dann gedrosselt über den ebenfalls gekennzeichneten Regenwasserkanal im Bereich des nach Osten verlaufenden Landwirtschaftlichen Weges und Querung der Landesstraße (Düker) durch ein Auslaufbauwerk in den Raumbach. Anfallendes Schmutzwasser wird durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Bereich der Hohen Straße abgeführt.

Vorflutverhältnisse

Der nächste Vorfluter ist der Raumbach. Um diesen zu erreichen, soll das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken und von dort aus über die geplante Regenwasserleitung gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Jedoch erfolgt auf den Freiflächen des Gewerbegebietes die Ausweisung von Kompensationsflächen, d.h. in diesen Bereichen wird eine weitere Versiegelung eingeschränkt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Da das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Regenwasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann (der Betrieb arbeitet ausschließlich mit Trinkwasser), wird ein Regenrückhaltebecken auf dem Gelände geplant. Dort soll das anfallende Regenwasser gesammelt und über eine Regenwasserleitung gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Da das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Regenwasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann (der Betrieb arbeitet ausschließlich mit Trinkwasser), wird ein Regenrückhaltebecken auf dem Gelände geplant. Dort soll das anfallende Regenwasser gesammelt und über eine Regenwasserleitung gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden.

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Hüttenberg liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Auch der LDK teilt mit Schreiben vom 20.04.2020 mit, dass im Fachinformationssystem FIS AG keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen sind. Jedoch weist der LDK darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenveränderungen zum jetzigen Zeitpunkt in o.g. System eingepflegt worden sind. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Baugrund

Seitens des ETN Erdbaulaboratoriums Tropp – Neff u. Partner wurde ein Geotechnischer Bericht (Stand 08.05.2020) erstellt, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Darin wurden die Baugrundverhältnisse untersucht und eine Gründungsbeurteilung erstellt. Hierin wurde u.a. nachgewiesen, dass eine Versickerung von gesammelten Niederschlags- oder Drainagewasser nicht möglich ist. Daher wurden zum Entwurf die konkreten Planungen eines Regenrückhaltebeckens verfolgt. Für weitergehende Ausführungen wird auf den Geotechnischen Bericht verwiesen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das

unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.

7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Erosion

Zudem gibt das **Regierungspräsidium Gießen** (Schreiben vom 21.04.2020) zum Thema Vorsorgender Bodenschutz / Erosion folgende Hinweise:

Aufgrund der topographischen Lage der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine unangepasste Bewirtschaftung dort zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen. Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen empfiehlt sich grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen.

Hinweis: Im Hinblick auf eine drohende schädliche Bodenveränderung, die durch Pflanzenanbau und Bearbeitung zu einer signifikanten Erosion führen kann, sind ggf. individuelle Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

9 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (RP Darmstadt) weist mit Schreiben vom 09.04.2020 darauf hin, dass eine Auswertung der Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine

mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Gewerbegebiet wird die bisherige Ausweisung für den angrenzenden Bereich übernommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden somit keine Veränderungen vorgenommen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

11 Denkmalschutz

Das **Landesamt für Denkmalpflege Hessen** weist mit Schreiben vom 22.04.2020 darauf hin, dass sich im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld vorgeschichtliche Siedlungshinterlassenschaften befinden. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

In diesem Zusammenhang wurde seitens des Büros Posselt & Zickgraf Prospektionen eine archäologisch-geophysikalische Prospektion des Plangebietes durchgeführt und in einem Bericht (Stand 25.05.2020) beschrieben. Ziel der Untersuchung war die Detektion archäologischer Befunde, die zu einer bereits bekannten früheisenzeitlichen Siedlungsstelle gehören könnten. Darüber hinaus sollten Aussagen zur Ausdehnung dieser Siedlungsstelle sowie zum archäologischen Potential der Untersuchungsfläche ermöglicht werden.

Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion in Hochelheim festgestellt werden, dass eine Vielzahl archäologischer Strukturen erfasst wurde. Hierbei handelt es sich überwiegend um grubenartige Befunde, bei denen es sich entweder um Siedlungsgruben, wie z. B. Vorrats- oder Materialentnahmegruben handelt oder um grubenartige Bestandteile von vorgeschichtlichen bzw. im speziellen von jungsteinzeitlichen Häusern, wie z. B. Wandgräbchen, Pfostengruben oder längliche Gruben entlang der Traufseiten der Häuser. Hinsichtlich der Frage nach der Ausdehnung des vorgeschichtlichen Siedlungsbereiches können in den Ergebnissen keine eindeutigen Grenzen abgelesen werden. Der westliche, stark gestörte Rand der Messfläche fällt dabei für die archäologische Analyse aus, in östlicher Richtung ist dagegen möglicherweise ein Ausdünnen der Befunde feststellbar. Eine eindeutige Grenze der Verbreitung der archäologischen Befunde wurde aber in keiner Richtung fasst.

[...]

Insgesamt muss für das Untersuchungsgelände mit einem hohen archäologischen Potential gerechnet werden, das durch einen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz hervorgerufen wird, dessen Grenzen innerhalb des Prospektionsareals in keiner Richtung eindeutig erfasst werden konnten.

Für weitergehende Ausführungen wird auf den archäologischen Bericht verwiesen.

Die Untersuchungsergebnisse wurden im Vorfeld des Planentwurfes dem Landesamt für Denkmalpflege vorgelegt. Im Rahmen einer Vorabstimmung am 14.07.2020 mit den Planungsbeteiligten, der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege wurde abgestimmt, dass bauvorgreifend eine flächige Voruntersuchung notwendig ist, zur Prüfung und Feststellung der Qualität und Wertigkeit der Bodendenkmäler. Auf Grundlage dieser Untersuchung können weitere archäologische Ausgrabungen notwendig werden.

Weiterhin wird auf die allgemeinen Bestimmungen hinsichtlich des Denkmalschutzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.

12 Sonstige Infrastruktur

Brandschutz

Der LDK, Abt. Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz weist mit Schreiben vom 02.04.2020) auf Folgendes hin:

Öffentliche rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen- sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach den Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 –Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten- i.V.m. dem Arbeitsblatt W400-1 –Technische Regeln Wasserverteilanlagen Teil 1- auszuführen Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE)) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens **3200 Ltr. / Min.** (entspricht 192 m³ / h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 Abs. 1 HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405).

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300m um das Objekt einzubeziehen (Umkreis bezieht sich auf befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die

Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

In der Gemeinde Hüttenberg steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen (§§ 14, 36 HBO).

Weitere Hinweise:

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem 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 2002 zu beachten.

Auf § 3 Ziffer 4 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS 2008) wird verwiesen. Danach muss verunreinigtes Löschwasser zurückgehalten sowie ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden.

13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Das **Amt für Bodenmanagement Marburg** weist mit Schreiben vom 23.03.2020 darauf hin, dass die unmittelbar östlich an das Planungsgebiet angrenzende Fläche (Gemarkung Hochelheim Flur 27 Nr. 47) landwirtschaftlich genutzt wird. Deshalb wird für die zukünftige Nutzung bei Errichtung von Einfriedungen auf die Abstände gemäß § 16 Hess. NachbG und bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern u.ä. auf die §§38 Hess. NachbG, insbesondere auf den § 40 Hess. NachbG hingewiesen.

In Bezug auf die Verkehrssicherheit weist **Hessen Mobil** mit Schreiben vom 17.04.2020 darauf hin, dass die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3360 führen darf. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Sollten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3360 nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

Zudem teilt das **RP Gießen** mit Schreiben vom 21.04.2020 folgendes mit:

Bei Bau-, -Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien Hessen zu beachten. 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).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (Voraussetzung: Kein WSG oder ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein.

Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenspezifischen Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Die **Abteilung Bergaufsicht** teilt mit, dass der Geltungsbereich der Bauleitplanung im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern liegt, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Versorgungsleitungen

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** weist mit Schreiben vom 03.12.2020 darauf hin, dass sich derzeit keine Telekommunikationslinien im Plangebiet befindet.

Zur Versorgung neu entstehender Gebäude in diesem Bereich mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

Der **ZMW** teilt mit Schreiben vom 24.03.2020 mit, dass sich im räumlichen Geltungsbereich folgende Anlagen befinden:

1. Fernleitung 1.4 GGG/ZM 500 Schlauchfolie
2. Fernmeldekabel A-2YF(L)2Y 20x2x0,8
3. Versorgungsleitungen verschiedener Nennweiten und Materialien sowie Armaturen / Hydranten

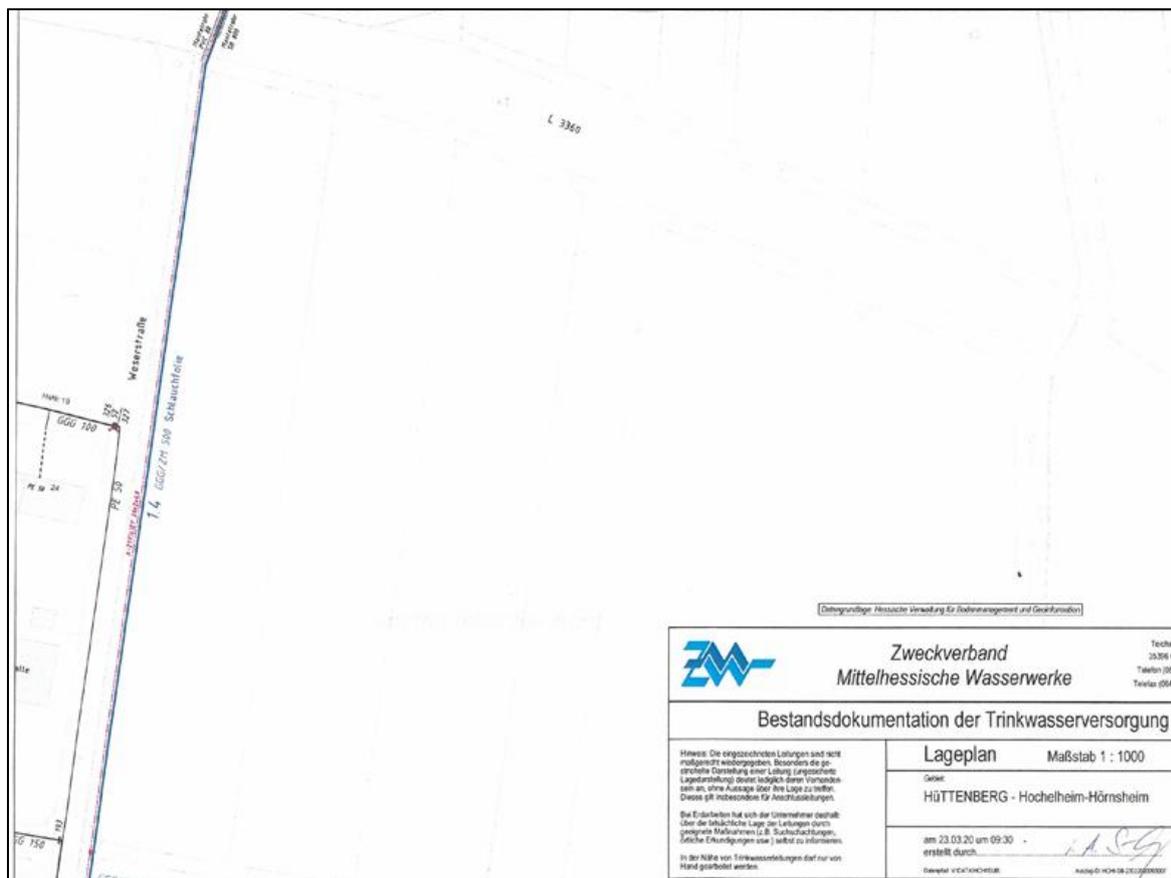
Bei Kreuzungen von Ver- oder Entsorgungsleitungen mit unseren Anlagen sind lichte Höhenabstände von mind. 0,40 m einzuhalten, Entwässerungsleitungen sind grundsätzlich unter der Wasserleitung zu verlegen. Der Schutzstreifen der Fernleitung darf nicht überbaut oder eingezäunt werden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

Im Bereich der Zufahrten über die Fernleitung in das Betriebsgelände herein sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Abtragung der Verkehrslasten sicherstellen. Dies gilt bereits für die Bauphase. Die Maßnahmen sind mit dem ZMW abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass die Fernleitung während der Bauzeit jederzeit erreicht werden kann. Der Schutzstreifen darf nicht als Lagerfläche benutzt werden, dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. temporäre Einzäunung) sicherzustellen. Die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trink- und Betriebswasser kann durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden, diese sind zu erweitern. Es empfiehlt sich, bereits in der Planungsphase den Trinkwasseranschluss anzufordern, damit seitens des ZMW frühzeitig die notwendige Planung begonnen werden kann.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des ZMW. Gemäß *Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz* (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinden, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der ZMW ist im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen. Am Hydranten **52** im Kreuzungsbereich Weserstraße / Hohe Straße ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstromes von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s bei einem Fließdruck von 2,0 bar über eine Dauer von 2 Stunden möglich. Der Hydrant **251** im Kreuzungsbereich Rheinstraße/Hohe Straße erreicht einen Volumenstrom von 1.600 l/min = 23,66 l/s.

Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauform betrieben werden können.

Lageplanausschnitt ZMW



Im Bebauungsplan wird die bestehende Fernwasserleitung des ZMW mit entsprechenden Schutzstreifen zeichnerisch dokumentiert und durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des ZMW planungsrechtlich gesichert. Weiterhin werden die zum derzeitigen Planungsstand geplanten Wasserleitungen und Kanäle zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Regenwasserbeseitigung) dokumentiert.

Die **EnergieNetz Mitte GmbH** weist mit Ihrem Schreiben vom 01.04.2020 auf Folgendes hin:

Im Planungsbereich sind uns gehörende Versorgungsanlagen vorhanden. [...]

Stromversorgung: Die ungefähre Lage der vorhandenen Stromversorgungsleitungen (Mittelspannungs-, Niederspannungs-, und Straßenbeleuchtungskabel) entnehmen Sie bitte der Planunterlage.

Erdgasversorgung: Die Lage der vorhandenen Erdgasversorgungsleitung ist aus der Planunterlage ersichtlich.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen werden Ihnen bei Bedarf die Mitarbeiter unseres Regioteams in Wetzlar, T. 06441-9544-4633, gerne örtlich angeben.

Außerdem bitten wir Sie, bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung, darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen.

An Ihrer weiteren Planung bitten wir uns zu beteiligen, das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	rd. 37.931 m²
Fläche des Gewerbegebietes	rd. 25.062 m ²
Versiegelung bei einer GRZ von 0,8	rd. 20.005 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 6.790 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken und Einleitstelle in den Raumbach)	rd. 1.298 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 2.307 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	rd. 2.474 m ²

15 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 11/2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 11/2020
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020, ETN, Stand: 08.05.2020
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion – Abschlussbericht, PZP, Stand: 25.05.2020

Bearbeiter/in:

M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

M.Sc. Geographie S. Buch

Planstand: 08.03.2021 und 08.03.2021

Projektnummer: 221520

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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