

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

Gewerbegebiet „Am Raumbacher Berg“

## **Satzung**

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung .....	6
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.7	Alternativflächendiskussion.....	14
1.8	Verfahrensart und -stand .....	16
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	22
4.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Sammel-Ausgleich bzw. -Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden .....	22
4.5	Eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB 23	
4.6	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers .....	23
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>23</b>
5.1	Dachgestaltung .....	24
5.2	Werbeanlagen.....	24
5.3	Einfriedungen .....	25
5.4	Grundstücksfreiflächen .....	25
<b>6</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>25</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	25
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	26
7.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	26
7.4	Schutzgebiete.....	28
7.5	Biotopschutz.....	28
<b>8</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>28</b>
9.1	Überschwemmungsgebiet.....	28
9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	28

9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	31
9.4	Abwasserbeseitigung .....	31
9.5	Abflussregelung .....	32
9.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	33
<b>10</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>35</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>36</b>
<b>14</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>37</b>
<b>15</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>38</b>
<b>16</b>	<b>Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) und sonstige Hinweise</b> <b>39</b>	
<b>17</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>43</b>
<b>18</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>43</b>
<b>19</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>44</b>

## **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.

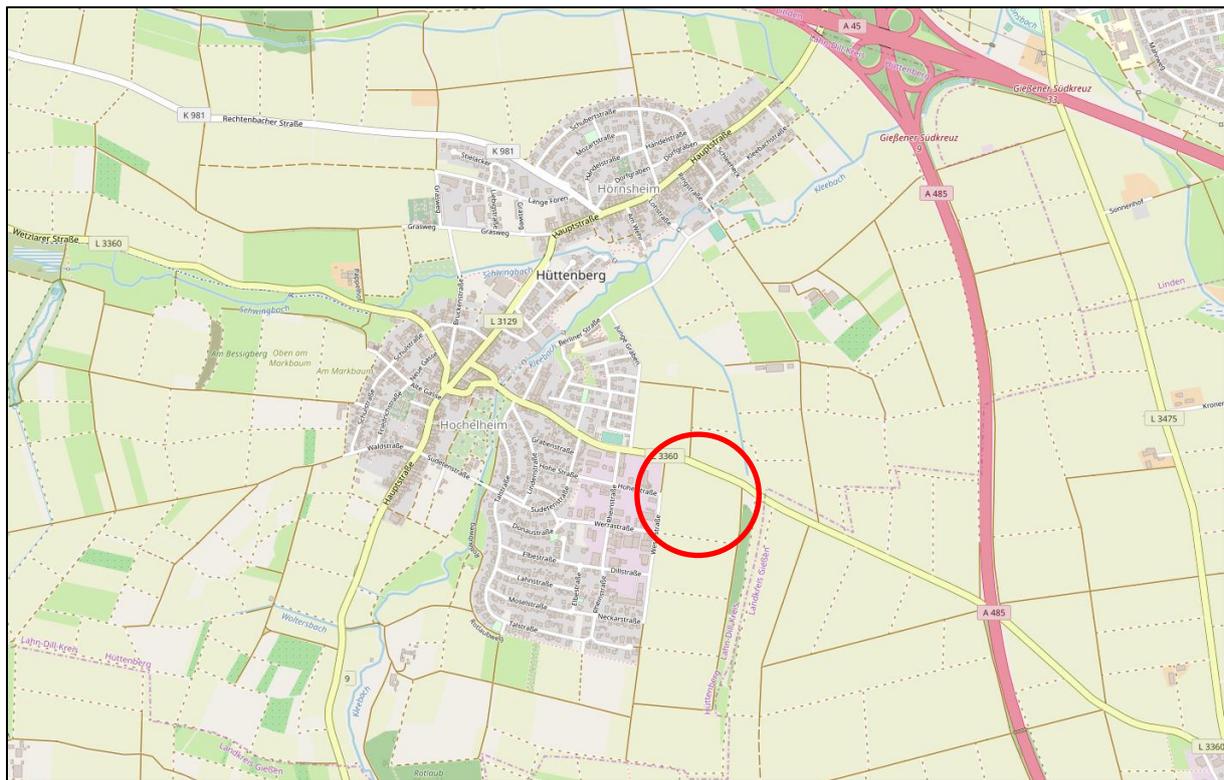
Hierbei sollen vorliegend die östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ angrenzenden Flächen des Ortsteils Hüttenberg mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beplant werden. Der in Rede stehende Bereich ist zudem bereits in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der 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 / 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 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 9 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Abb. 2: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich

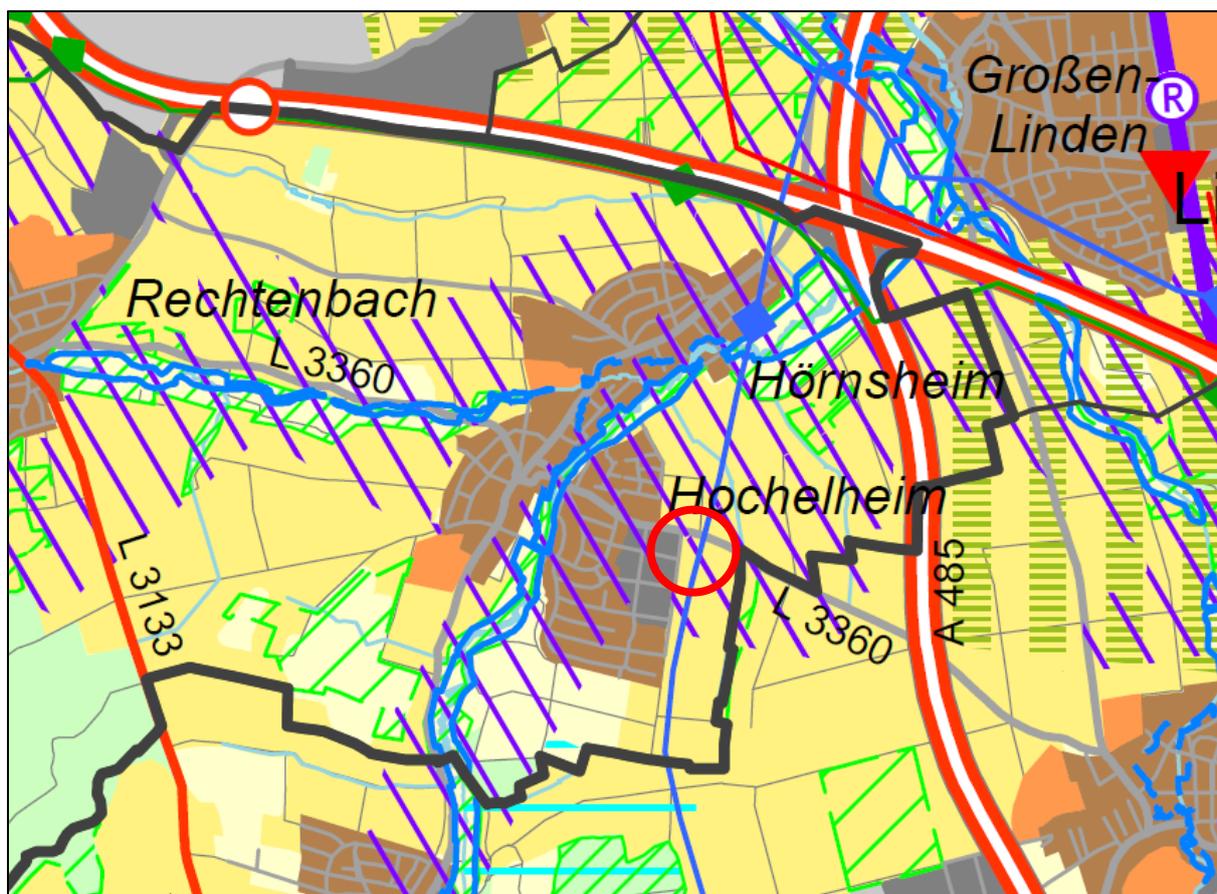


Genordet ohne Maßstab

### 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 bzw. mit Schutzstreifen gesichert wird. Dem Ziel der Raumordnung wird somit Rechnung getragen.

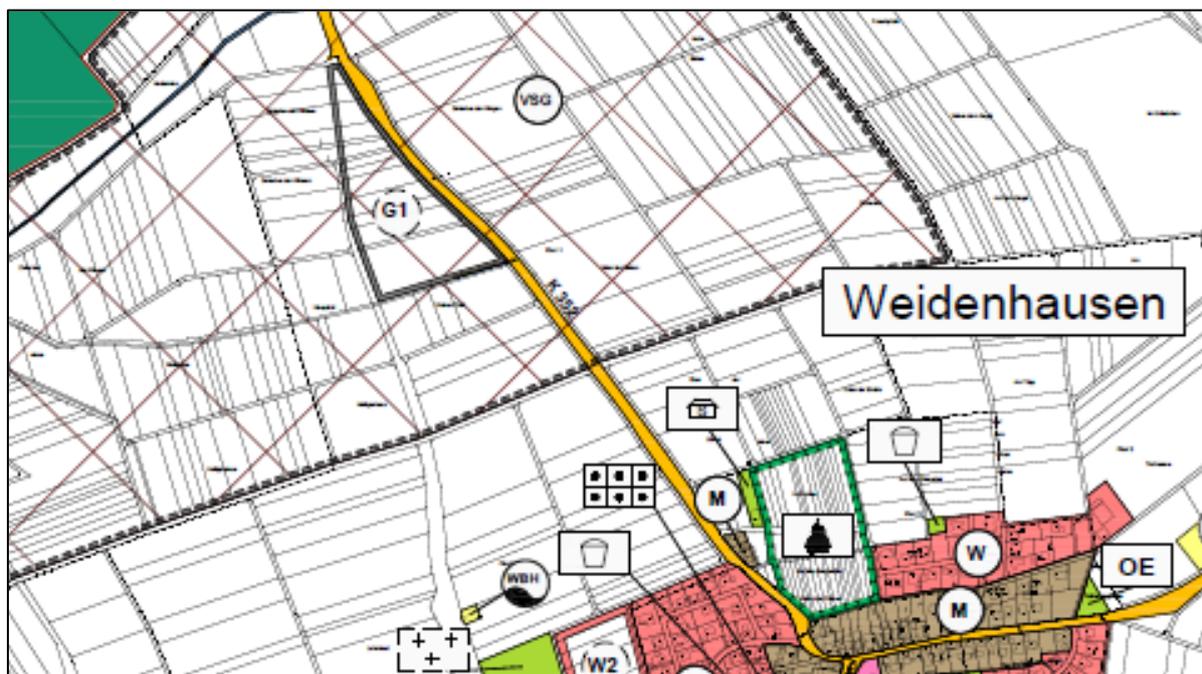
Hinsichtlich des dargestellten Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen handelt es sich gemäß Punkt 6.1.3-1 im Regionalplan Mittelhessen 2010 um einen Grundsatz der Raumordnung. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen 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.

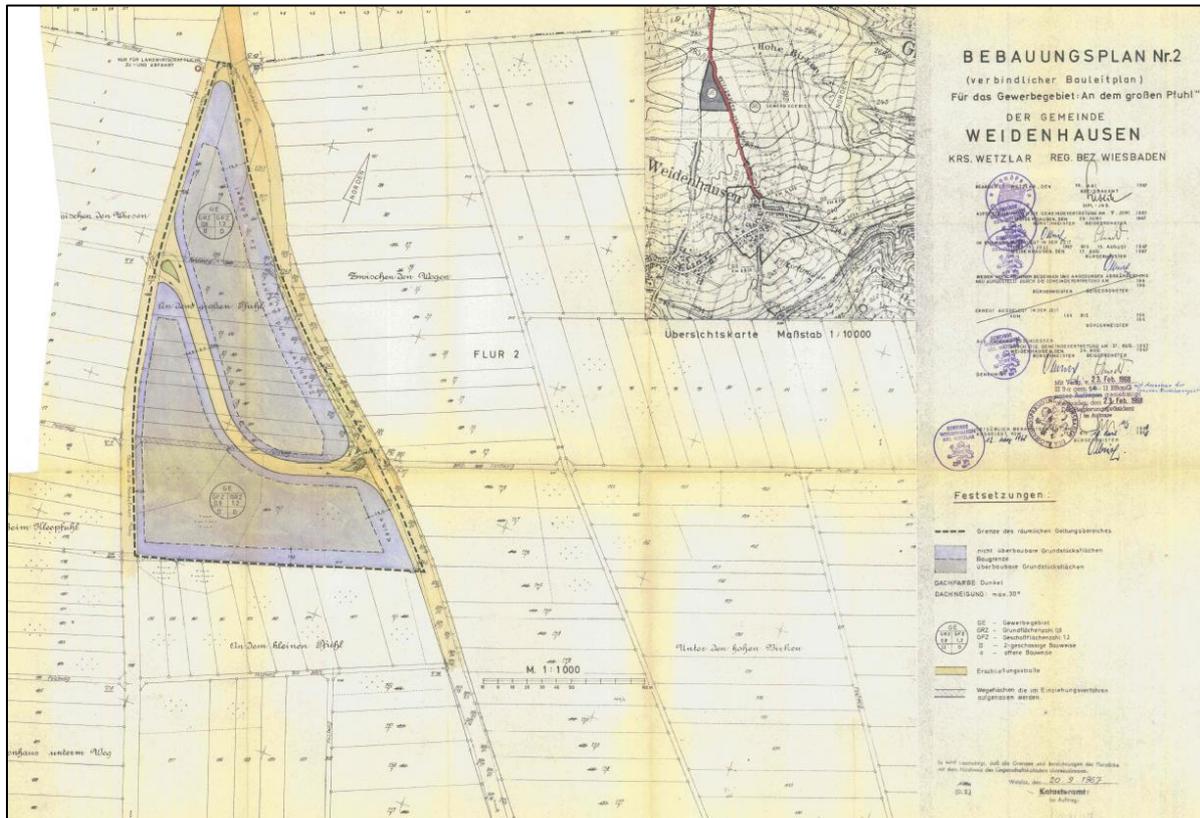
Abb. 4: Rücknahme von gewerblichen Bauflächen nördlich von Weidenhausen (genordet ohne Maßstab), hier Darstellung des Vorentwurfes der Fortschreibung



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.



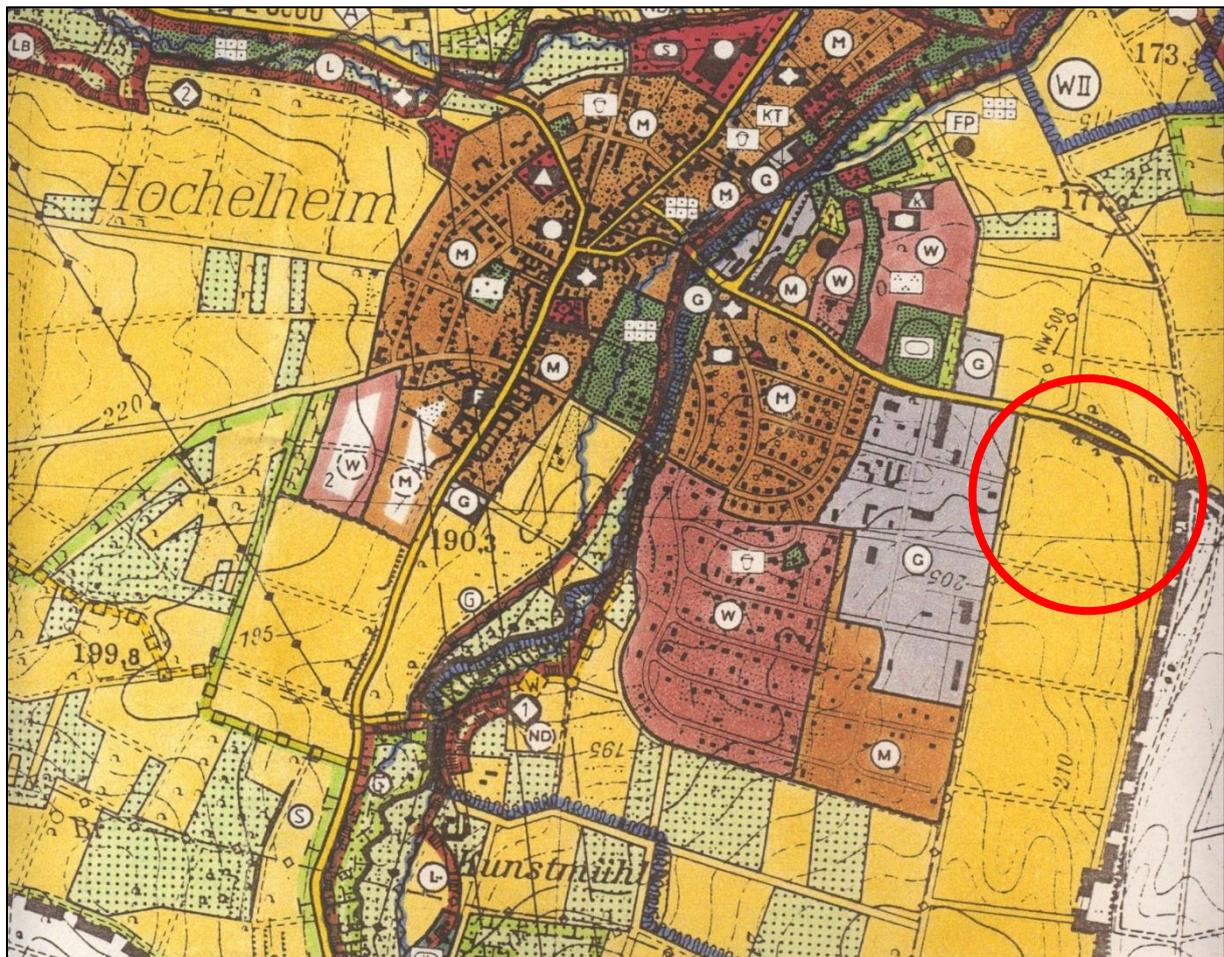
Genordet ohne Maßstab

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 es 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.

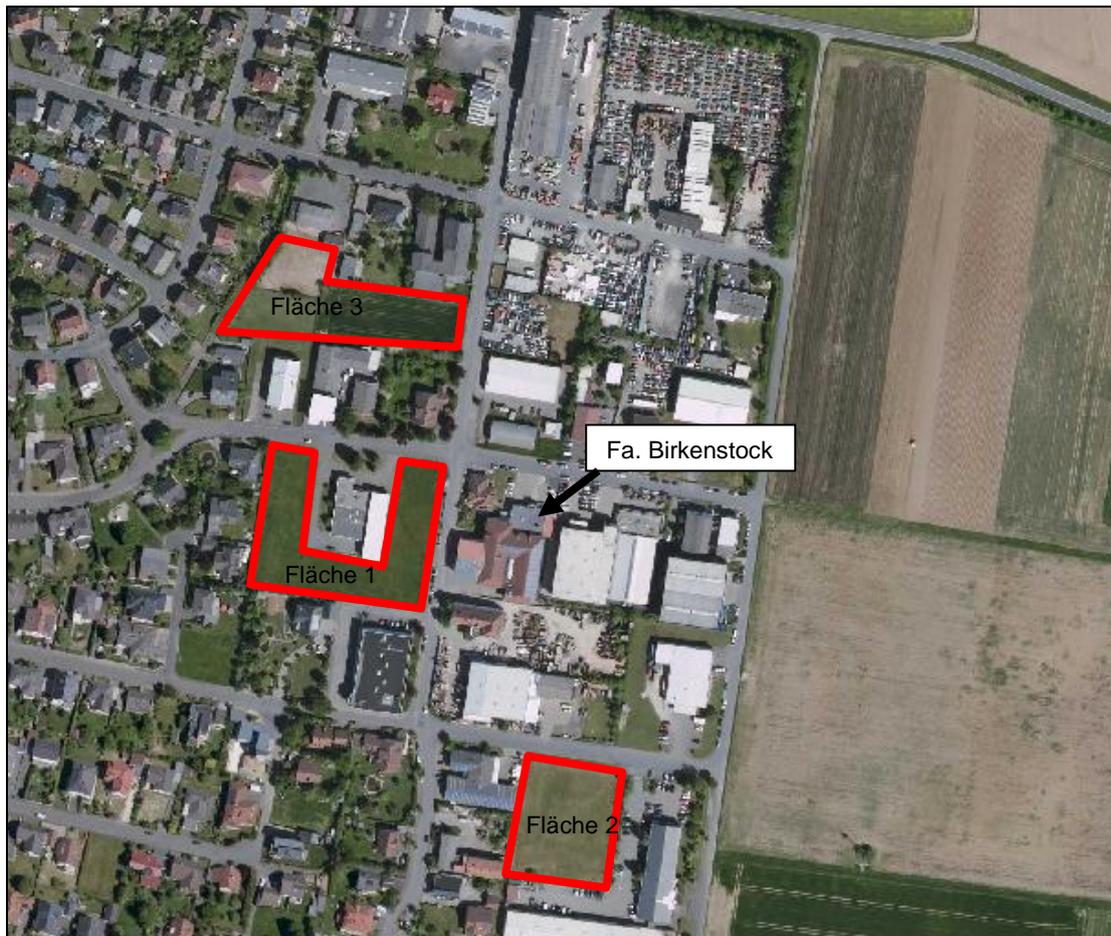
### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

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 sich 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 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 sowie 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 m<sup>2</sup> 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 7 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 Alternativflächendiskussion**

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 und auch sonst keine größeren Flächenreserven im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen. Daher sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung neue gewerbliche Bauflächen im Außenbereich aktiviert werden. Hiermit befasst sich die Gemeinde Hüttenberg grundsätzlich bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Dabei werden Flächenpotenziale für gewerbliche Bauflächen im Anschluss an den Siedlungszusammenhang in allen Ortsteilen von Hüttenberg überprüft.

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 in den Kontext vorhandener Siedlungsbereiche scheiden demnach die Flächen im Außenbereich aus, die sich unmittelbar an vorhandene Wohnnutzungen anschließen. Damit bieten sich grundsätzlich potenzielle Flächenerweiterungen für gewerbliche Nutzungen hauptsächlich im Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Flächen an, die nicht mit schutzwürdigen Siedlungsflächen, oder aber mit naturschutzfachlichen Restriktionen in Konflikt treten.

In der Gemeinde Hüttenberg befinden sich mögliche Alternativflächen (zum jetzigen Gebiet) im Außenbereich derzeit fast ausschließlich im Ortsteil Rechtenbach beispielsweise im Bereich östlich des Gewerbegebietes „Obere Surbach“ (Alternativflächen 1, siehe nachfolgende Abbildung) oder aber im Anschluss an das Gewerbegebiet weiter westlich an der Kreisstraße K355 (Alternativfläche 2). Während die Fläche 1 einen komplett neuen Siedlungsansatz vorsieht, der umfangreiche Abstimmungsgespräche u.a. mit den Straßenbaubehörden, der Landwirtschaft, der Oberen Landesplanungsbehörde erfordert, ist auch die Grundstücksverfügbarkeit derzeit nicht gegeben. Die Fläche 2 stellt die Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes dar. Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann die Entwicklung der Fläche noch nicht angegangen werden, da langfristig eine Verbindungsstraße mit dem Gewerbegebiet Obere Surbach geplant ist. Dieser Planungsprozess ist aber erst in der Anfangsphase, so dass hier noch keine planerischen Tatsachen durch die Erweiterung des Gebietes geschaffen werden sollen. Zudem müssen die Grundvoraussetzungen der Infrastruktur geprüft werden und die Grundstücksverfügbarkeit ist noch nicht gegeben.

Abb. 10: Mögliche Flächenreserven im Ortsteil Rechtenbach



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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neue gewerbliche Bauflächen im Außenbereich aktiviert werden, die sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet südöstlich des Ortsteils Hüttenberg anschließen und durch die vorhandene Infrastruktur bereits grundsätzlich erschlossen werden können. Der neue Betriebsstandort befindet sich somit in räumlicher Nähe zum Altstandort, was die Betriebsverlagerung grundsätzlich begünstigt. Die Betriebsnutzung soll hierzu sukzessive auf den neuen Standort umgelagert werden. Die Nachnutzung des Betriebes steht nach derzeitigem Planstand noch nicht fest.

## 1.8 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	09.12.2019 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	19.03.2020 – 24.04.2020 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 18.03.2020 Frist 24.04.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	09.11.2020 – 18.12.2020 Bekanntmachung: 30.10.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 05.11.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	<b>08.03.2021</b>

\*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.

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

## 2 Städtebauliche Konzeption

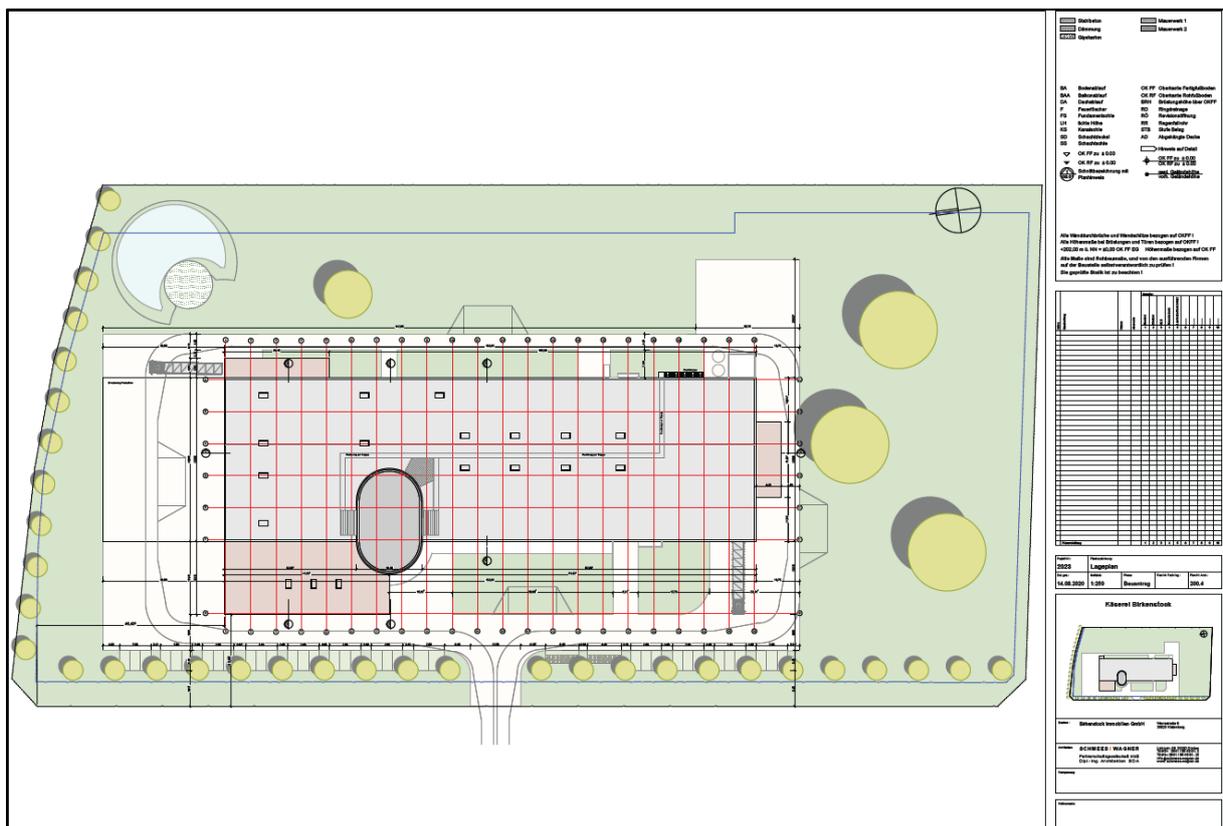
Für das geplante Gewerbegebiet ist die Erschließung durch das östlich angrenzende bestehende Gebiet vorgegeben. Somit stellt die vorliegende Ausweisung eines Gewerbegebietes für die im bestehenden Gebiet ansässige Firma Birkenstock eine konsequente Fortführung der Siedlungsflächenentwicklung dar. Die 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.

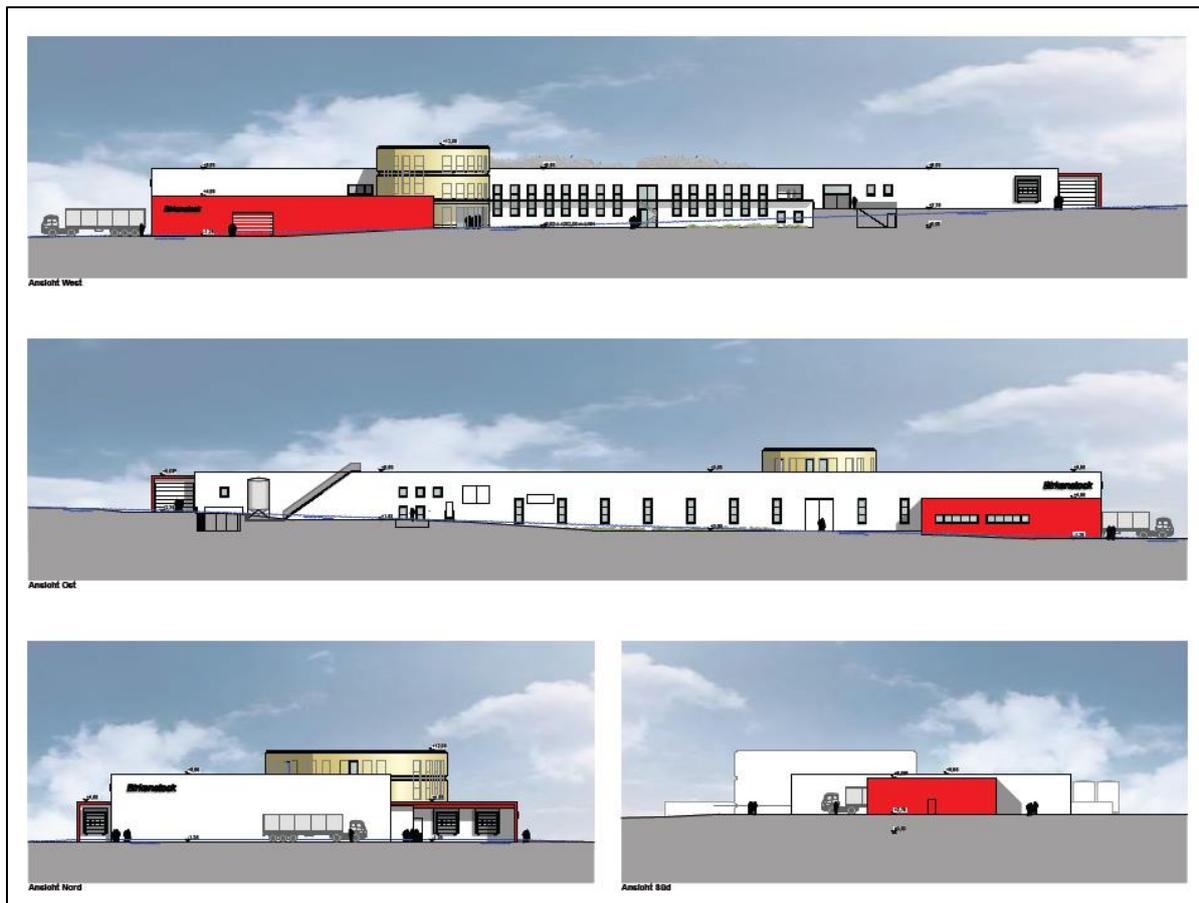
Das Betriebsgebäude liegt grundsätzlich in sichtexponierter Lage für die umgebenden Gebiete und erfordert somit eine Eingrünung. Der Betriebsablauf wird im westlichen Grundstück zur Weserstraße erfolgen.

Abb. 11: Freiflächenplanung, unverbindlich (gedreht, ohne Maßstab)



Quelle: Schnees / Wagner Partnerschaftsgesellschaft mbB

Abb. 12: Ansichten, unverbindlich (ohne Maßstab)



Quelle: Schmees / Wagner Partnerschaftsgesellschaft mbB

### 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 Landstraße (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 Inhalt und Festsetzungen**

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

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Es gelangt vorliegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

§ 8 (2) BauNVO: Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind (Festsetzung 1.1).

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, um in den durch den Regionalplan dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

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

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest. Mit der Festsetzung wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier Z = III, wird jedoch vorliegend auf GFZ = 1,6 herabgestuft. Die Herabstufung orientiert sich zum einen am konkreten Vorhaben sowie der städtebaulichen Steuerung, so dass keine mit dem Wohnumfeld unverträglich dimensionierte Bebauung entsteht.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung des geplanten Betriebsgebäudes die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest und setzt damit die Geschossigkeit der Bestandsbebauung des benachbarten Gewerbegebietes fort.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

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

Vorliegend darf die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen **14 m** über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in der Regel auf Höhe des künftigen Niveaus des Betriebsgeländes. Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Für technische Anlagen ist ausnahmsweise eine Bauhöhenüberschreitung über der Oberkante Gebäude zulässig. Die Zulässigkeit von Tanks, Silos oder Schornsteinen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung daher unberührt.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das entstehende Gewerbegebiet entgegenzuwirken, sind vorliegend Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt worden. So soll entlang des Abschnittes an der Landstraße eine Baumreihe gepflanzt werden und auch innerhalb des Plangebietes Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Sichtbarkeit und Höhenwirkung der geplanten Gebäude deutlich minimieren.

### Hinweise zum Brandschutz:

*In der Gemeinde steht für den Geltungsbereich 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 max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.*

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, analog dem benachbarten Bestand. Die Größe des geplanten Gewerbegebietes lässt allerdings eine abweichende, geschlossene oder offene Bauweise für die Gebäudekörper des zu verlagernden Betriebs zu.

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass untergeordnete Nebenanlagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, das Baufenster ist hierfür ausreichend dimensioniert. Hiervon ausgenommen sind Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Ausnahme zur Errichtung baulicher Anlagen bildet allerdings die im Bebauungsplan eingezeichnete Bauverbotszone zur Landesstraße hin. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ebenso sind im Schutzbereich der Leitung des ZMW, die in der Plankarte dargestellt ist, keine Hochbauten oder Stellplätze zulässig, um die Leitungen nicht zu beschädigen. Die Leitungen sind durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte bzw. einen Schutzstreifen zu Gunsten des ZMW gesichert.

### 4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Sammel-Ausgleich bzw. -Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden

Hinsichtlich der künftigen Eingriffe im Bereich der Gewerbeflächen werden zum Entwurf hin entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden vorliegend Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Entwicklungszielen festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivwiese“ sind regelmäßig durch eine zweimalige Mahd zu bewirtschaften. Auf den zweiten Wiesenschnitt kann auch verzichtet werden, wenn der zweite Wiesenaufwuchs sehr schwach ausfällt. Bestehende standortgerechte, heimische Gehölze sind zu erhalten.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ ist ein Steinriegelkomplex mit einer Mindestgröße von 5 m x 90 m (450 m<sup>2</sup>) anzulegen. Die Mindestlänge beträgt 15 m. (Umsetzungsbeispiele: 6 Komplexe à 5 m x 15 m; 3 Komplexe à 5 m x 30 m). Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig durch eine zweimalige Mahd oder Beweidung zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Alle 150 m<sup>2</sup> ist ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 10-12 cm. Das Reptilienhabitat ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ sind je 100 m<sup>2</sup> ein regionaltypischer hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Pflanzqualität: Mindest-Stammumfang 10-12 cm. Die Fläche soll als ein- bis zweischüriges Grünland bewirtschaftet werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen

pro Jahr zulässig; falls erforderlich kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Es sind auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> Sandlinien und auf mindestens 15 m<sup>2</sup> ein Totholzhaufen für Reptilien anzulegen.

Zusätzlich wird dem Eingriff die Kompensationsmaßnahme „Entwicklung einer Wacholderheide“ zugeordnet (Ökokontomaßnahme Gemarkung Hochelheim, Flur 24, Flurstück 86 (Süd), Schreiben der UNB vom 09.04.2013, AZ.: 23/2010-NK-14-005). Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen für das Rebhuhn und die Feldlerche auf einer externen Ausgleichsfläche festgesetzt, die sich sehr wahrscheinlich südlich des Eingriffsgebietes befindet. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die vertragliche Regelung diesbezüglich wird dahingehend mitgetragen.

#### **4.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff zu minimieren wird festgesetzt, dass je Planzeichen gemäß Eintrag in der Plankarte ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum (gemäß Artenlisten im Bebauungsplan) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Standorte können gegenüber der Vorgabe auf der Plankarte um bis zu 5 m versetzt werden.

Es wird weiterhin festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers und der Versickerung, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehzufahrten etc.).

Zudem ist je 5 PKW-Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe vorzusehen.

Die bei den Baumpflanzungen erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> aufweisen und gegenüber Überfahung geschützt sein. Die Artenliste zu den Anpflanzungen im Bebauungsplan ist dabei als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

#### **4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers**

Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird zur Klarstellung festgesetzt, dass von der Straßenseite ausgehende Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

### **5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen

Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, von Einfriedungen und von Grundstücksfreiflächen. Ziel der Festsetzungen ist es, den geplanten Bau des Gewerbebetriebes möglichst harmonisch an den vorhandenen Bestand anzupassen und die bisherige Entwicklung der gestalterischen Rahmenbedingungen fortzusetzen, um u.a. einen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

## **5.1 Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Fortführung der Dachlandschaft des bestehenden Gewerbegebietes und vor dem Hintergrund, keine unerwünschte Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen hervor zu rufen, wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung nicht engobierte oder glasierte Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), weißen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, da von diesen technischen Anlagen i.d.R. keine Blendwirkungen ausgehen und damit auch keine Sicherheitsgefährdung des Straßenverkehrs im Bereich der Landesstraße zu erwarten ist.

In Fortsetzung der Gestaltung des bestehenden Gebietes wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Gebäuden nur bestimmte Dachneigungen zulässig sind, um den bisherigen Gebietscharakter auch künftig zu sichern. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25°. Die vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Flachdächer bei Nebenanlagen sind zudem dauerhaft zu begrünen. Hiermit soll neben gestalterischen Gesichtspunkten auch stadökologischen Aspekten Rechnung getragen werden.

## **5.2 Werbeanlagen**

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes und vor dem Hintergrund, keine unerwünschte Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen hervor zu rufen, die sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung (z.B. Neonfarben) oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.

Mit den Festsetzungen sollen insbesondere auch Beeinträchtigungen von Verkehrsteilnehmern im Bereich der Landesstraße ausgeschlossen werden. Zudem ist die Farbgebung des neuen Betriebsgebäudes gemäß Architektenplanung bereits mit der Bauaufsicht vorabgestimmt worden und entspricht den Vorgaben zur Farbgestaltung im Rahmen des Bebauungsplanes.

### **5.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich bzw. lokalklimatisch nicht gewünscht. Als zulässig werden nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der geplanten Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überstände zum Sicherungsschutz festgesetzt. Hierbei sind die gesamten von der Erschließungsstraße abgewandten seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen (z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht, Holz etc.) i.V.m. mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen.

Die Errichtung und Zulässigkeit von Stützmauern richten sich ausschließlich nach den Vorgaben der HBO.

### **5.4 Grundstücksfreiflächen**

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiets und dem Klimaschutz sowie der Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Gewerbegebietes.

## **6 Wasserrechtliche Festsetzungen**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierbei ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen dem in der Plankarte gekennzeichneten Regenrückhaltebecken und Vorflutern zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch die Festsetzung des Regenrückhaltebeckens, des Leitungsverlaufes im Feldweg Flst. 43, dem Ducker im Bereich der Querung der Landesstraße sowie der Einleitstelle im Bereich des Raumbaches sind im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechtes.

## **7 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die für die Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden nun vollständig erarbeitet und in den Umweltbericht integriert. Auf die nachfolgenden Kapitel sowie den beigelegten Umweltbericht wird für detailliertere Ausführungen verwiesen.

## **7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

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

Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im baulichen Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen wurden vorliegend aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff vollständig kompensieren. Ein Teil der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs erfolgt dabei in den Randbereichen des Plangebietes selbst durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Entwicklungszielen. Ein weiterer Teil der Kompensation wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Ortsteil Hüttenberg erfolgen. Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die vertragliche Regelung diesbezüglich wird vonseiten der Behörde mitgetragen.

Die übrigen auszugleichenden Biotopwertpunkte (rd. 105.175 BWP) werden der Kompensationsmaßnahme „Entwicklung einer Wacholderheide“ zugeordnet (Ökokontomaßnahme Gemarkung Hochelheim, Flur 24, Flurstück 86 (Süd), Schreiben der UNB vom 09.04.2013, AZ.: 23/2010-NK-14-005). Die Sicherung erfolgt hierzu ebenfalls durch eine vertragliche Vereinbarung.

Der durch die Planung verursachte naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Eingriff kann mit den o.g. Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Es wurden artenschutzrechtliche Erfassungen im Plangebiet sowie in der Umgebung durchgeführt. Die Erfassungen wurden vom 18.03.2020 bis zum 10.09.2020 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.

Im Ergebnis sind folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen ist eine Umsiedlung in die zuvor vorbereiteten Reptilienhabitate günstiger Weise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. In Ausnahmefällen ist eine Umsiedlung auch im Zeitraum von August bis Ende September möglich. Tiefbauarbeiten im jeweiligen Eingriffsbereich sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. die Herstellung des Ersatzhabitats für Reptilien muss zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume soweit entwickelt sein, dass dieses für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen kann. Die Wiesenflächen der Maßnahmen mit dem Entwicklungsziel Extensivwiese, Reptilienhabitat und Streuobstwiese sind eidechsenfreundlich zu bewirtschaften (Schnitthöhe 15 cm). Das Schnittgut der Flächen ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Unter Absprache mit den zuständigen Behörden können die Mahdtermine oder Düngergaben (organischer Dünger) angepasst werden. Für alle o.g. Maßnahmen ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerche und Rebhuhn ist bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können. Es ist vorlaufend (CEF-Maßnahme) ein ein- bzw. zweijähriger Blühstreifen mit Schwarzbrachestreifen auf einer Fläche von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> herzustellen. Mindestbreite 10 m. Angrenzende Schwarzbrache 2 bis 3 m breit. Mindestgröße der Maßnahmenfläche beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Mindestaussaatstärke 10 kg pro Hektar. Saat und Bodenbearbeitung muss bis spätestens 30. April erfolgen. Umbruch nicht vor dem 31. Januar. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Hierzu hat bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Die vertragliche Regelung diesbezüglich wird vonseiten der Behörde mitgetragen. Für die Maßnahmen ist ein Monitoring über fünf Jahre durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen bzw. im Bedarfsfall zeitnah korrigierend eingreifen bzw. nachbessern zu können.

Zudem ist zur Verhinderung einer Einwanderung von Tieren das Baufeld durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere zu sichern.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

Weiterhin wird auf die allgemeinen Bestimmungen des Artenschutzes hingewiesen:

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere, a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,

b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### **7.4 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.

#### **7.5 Biotopschutz**

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

### **8 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.

### **9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

#### **9.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **9.2 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 Gemeinde

Hüttenberg davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen. Auch der ZMW teilt mit Schreiben vom 24.03.2020 mit, dass die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Trink- und Betriebswasser durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt werden kann, diese sind zu erweitern.

#### *Technische Anlagen*

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

#### *Schutz des Grundwassers*

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. 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 Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

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.

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 <sup>1</sup> :

#### *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.

#### *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.

---

<sup>1</sup> 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.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

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

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *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.

### **9.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung wurde von einem Ingenieurbüro geprüft 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 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 Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *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.

## **9.5 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 gesammelt 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.

## **9.6 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.

## **10 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 Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise 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.

### **11 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.

### **12 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten 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.

### 13 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 Hocheilheim 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.

#### **14 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung des Betriebsgebäudes nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.2).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine

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

## 15 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 m<sup>3</sup> / 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.

## **16 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) 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

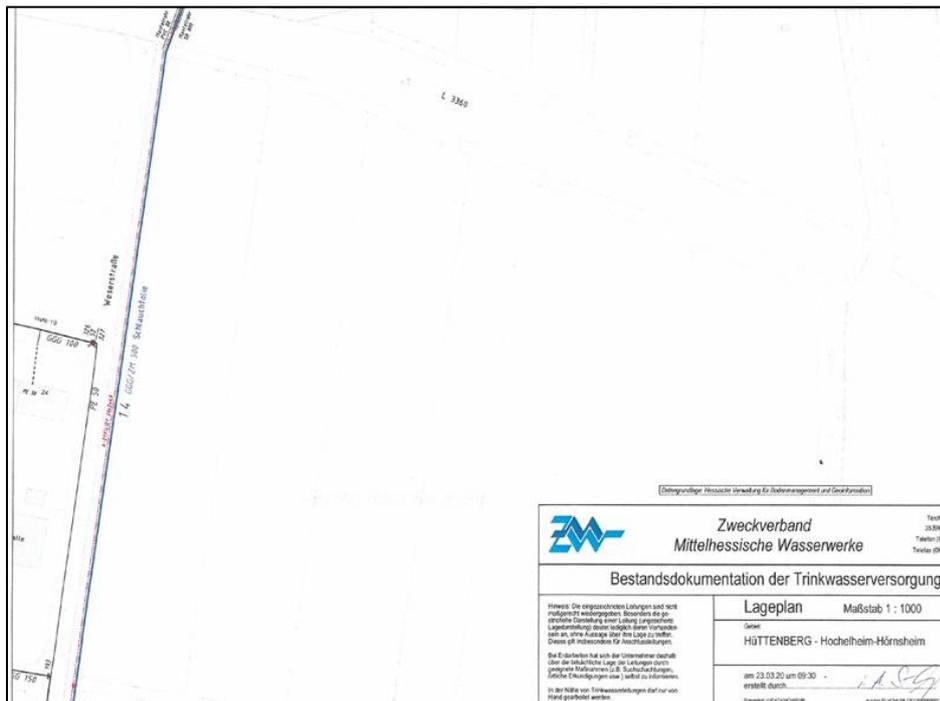
verlegen. Der Schutzstreifen der Fernleitung darf nicht überbaut oder eingezäunt werden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen 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 Ausbauf orm 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.*

*Ausführende bzw. beteiligte Unternehmen müssen sich vor Beginn mit uns in Verbindung setzen, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsanlagen verlegt wurden.*

*Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Bitte beachten Sie:*

- *Eingetragene Maße sind nur Richtmaße*
- *In unvermaßten Plänen ist nur die schematische Lage der Leitung dargestellt*
- *Der Auskunftsbereich ist unbedingt einzuhalten*
- *Die Suchschlitze sind durch Handschachtung gefordert.*

*Wir weisen darauf hin, dass wegen der Planung der Stromversorgung die rechtzeitige Angabe des elektrischen Leistungsbedarfs der zukünftigen Bauherren benötigt wird. Gegebenenfalls ist die Verlegung von 20-kV-Kabeln und die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorstation erforderlich.*

## Leitungsauskünfte EnergieNetz Mitte GmbH



## 17 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vorgesehen.

## 18 Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>rd. 37.931 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Gewerbegebietes	rd. 25.062 m <sup>2</sup>
Versiegelung bei einer GRZ von 0,8	rd. 20.005 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	rd. 6.790 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken und Einleitstelle in den Raumbach)	rd. 1.298 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd. 2.307 m <sup>2</sup>

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	rd. 2.474 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

## 19 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

Planstand: 08.03.2021

Projektnummer: 221520

Projektleitung: Wolf / Buch M.Sc. Geografie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)