

Bauleitplanung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg
Ortsteil Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen

Begründung

Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1.Änderung

Planstand 27.06.2022

Projektnummer: 21-2547

Projektleiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Am Nordpark 1 - 35435 Wettenberg,
T.+49 641/98441-22, Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Regionalplanung	8
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	10
1.7	Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz	11
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	15
3	Inhalt und Festsetzungen	18
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	19
3.2	Eingriffsminimierende Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (BauGB)	21
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)	22
3.4	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	23
3.6	Sonstige textliche Festsetzungen	24
4	Landschaftspflege und Naturschutz	25
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	25
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	26
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	26
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	27
5.1	Überschwemmungsgebiet	27
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	27
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
5.4	Abwasserbeseitigung	29
5.5	Abflussregelung	30
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	31
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	32
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	32
6.2	Knotenpunkte	32
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	32
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	33
6.5	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	33
6.6	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	33
6.7	Brandschutz	33
7	Flächenbilanz	33
8	Bodenordnung	34
9	Landwirtschaft	34
10	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz	34
11	Denkmalschutz	36

12	Immissionsschutz.....	36
13	Erneuerbare Energien und Klimaschutz.....	36
14	Kosten.....	38

Technischer Hinweis

Die bisherige Plankarte des Bebauungsplanes besteht aus 2 Teilplänen:

1. Teilplan 1 / 2, das eigentliche Gewerbegebiet
2. Teilplan 2 / 2, die externen naturschutzrechtlichen u. artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen.

Im Rahmen der **1.Änderung** wird nur der **Teilplan 1 / 2** geändert. Die Flächen und Festsetzungen des Teilplanes 2 / 2 bleiben unverändert.

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Angelburg / Steffenberg hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung in den Ortsteilen Angelburg-Gönnern und Steffenberg-Niedereisenhausen sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Das interkommunale Gewerbegebiet wurde im Jahre 2002 für den ersten Bauabschnitt erschlossen. Die damaligen vorgesehenen Nutzungsarten beschränkten sich auf Gewerbe und Industriegebiete im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO. Seit dieser Zeit konnten die Kommunen nur 3 Ansiedlungen für diesen Bereich realisieren (Firma HJR, Rentamt und die Firma Schreiner). Somit stehen aktuell noch rd. 3,7 ha ausgewiesene Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen sind die ursprünglichen Ziele des aufgestellten Bebauungsplans nicht erreicht worden. Dies war zum einen die Bereitstellung von Ausweichflächen für in den Ortslagen ansässige Handwerksbetriebe und mittelständische Unternehmen. Zum anderen die Schaffung eines Mindestmaßes an Angebotsfläche für gewerbliche Neuansiedlungen. Ziel der damaligen Planung war auch der Ausschluss von Nutzungen zu kirchlichen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken, damit das Gebiet optimal für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stand. Als weiterer Faktor und Planerfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes ist die stagnierende Vermarktung des Geländes zu nennen. In den letzten 20 Jahren konnten nur 3 Ansiedlungen erfolgreich getätigt werden und somit nur 30% der erschlossenen Grundstücke einer Nutzung zugeführt wurden. Hintergrund hierfür ist im Bereich Steffenberg / Angelburg die fehlende Nachfrage von Handwerk, Industrie oder verarbeitendes Gewerbe.

Das Planerfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes hat noch einen weiteren Aspekt. Aufgrund aktueller Studien konnte festgestellt werden, dass in den Kommunen Steffenberg und Angelburg laut Erhebung des Landkreises Marburg-Biedenkopf die Region ärztlich unterversorgt ist. Insofern wurde durch einen Projektentwickler ein Konzept erarbeitet, das ein Ärztehaus zur ländlichen und medizinischen Versorgung der Kommunen vorsieht. Dieses Modellprojekt kann am interkommunalen Gewerbegebietsstandort Gansbachtal verwirklicht werden. Durch diese neue städtebauliche Entwicklung bedarf es einer Änderung des Bebauungsplanes und einer Rücknahme der Industrieflächen, die vor Ort nicht mehr benötigt werden. Somit können neben dem Ärztehaus auch weitere Nutzungen für die Quartiersentwicklung herangezogen werden, so zum Beispiel ein medizinisch-pflegerisches Versorgungszentrum beziehungsweise ein Seniorenheim. Aufgrund der örtlichen Infrastruktur und der bereits vorhandenen Erschließung hat der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet sich dazu entschieden, durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes die neue Nutzung vorzubereiten. Ausgangspunkt ist zum einen das Ärztehaus, das den gesamten Gebietscharakter verändert. In einer konsequenten Weiterführung des Grundgedankens der hausärztlichen Versorgung auf dem Land bietet sich für die Quartiersentwicklung eine gesamtheitliche medizinisch-pflegerische Nutzung in diesem Bereich an. Somit besteht auch die Möglichkeit, eine stationäre Einrichtung für Betreutes Wohnen, für Servicewohnen und für die Tagespflege einzurichten, die durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitlichen, kirchlichen und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen ergänzt werden. Hierbei kann auch angedacht werden, dass diese Einrichtungen in Kombination mit einer Tagespflege, ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder betreutem Wohnen oder auch eventuell ergänzende Spezialpflegebereiche entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Einbindung des Ärztehauses ergeben sich somit weitere Synergieeffekte. Des Weiteren können auch Flächen für Büro und Verwaltung oder auch die weitere Ansiedlung ortsansässiger Handwerksbetriebe durch diese Nutzungsänderung vollzogen werden.

Geplant ist nun die Errichtung des Ärztehauses in Nordwesten des Geltungsbereiches. Südlich der Straße sollen von West nach Ost eine Senioreneinrichtung, eine Fläche für den Gemeinbedarf und Reserveflächen für Verwaltung und gegebenenfalls Gewerbe und Handwerk vorgesehen werden. In diesem Zuge werden

die bisher ausgewiesenen Industriegebiete in Gewerbegebiete umgewandelt oder im südlichen zentralen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Aufgrund der Exposition der Fläche ist es auch Ziel der Planung eine in Bezug auf die Gestaltung der künftigen Gebäudekörper einheitliche Gebäudestruktur zu erzielen und somit den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Ziel der 1. Änderung ist daher die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO in ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO und die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, medizinische, therapeutische und pflegerische Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren. Das Gebiet ist bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und in Teilbereichen angepasst. Die textlichen Festsetzungen werden auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und auf das Planziel ausgerichtet.

Aufgrund verschiedener Vorgaben des Regionalplans (unter anderem regionalplanerischer Grundsatz 4.4-1) wird die Zusammenarbeit von Gemeinden in Form einer interkommunalen Kooperation gefördert. Die Leistungsfähigkeit der Gemeinden soll durch interkommunale Kooperation, insbesondere bei der Gewerbeflächenplanung, verbessert und damit gestärkt werden. In der raumordnerischen Zielvorgabe 5.3-2 wird die interkommunale Kooperation zwischen Angelburg Ortsteil Gönnern und Steffenberg Ortsteil Niedereisenhausen explizit aufgeführt.

Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wurden die nordöstlich angrenzenden Parzellen aus der jetzigen Planung herausgenommen, da diese bereits bebaut sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung im zweistufigen Regelverfahren erfordern 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.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2021 Bekanntmachung: 30.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.07.2022 - 05.08.2022 Bekanntmachung: 30.06.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 30.06.2022 Frist 05.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblättchen „Steffenberger Aktuell“.

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 für den Bereich Steffenberg erforderlich.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am südwestlichen Rand des Ortsteils Niedereisenhausen gelegene Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 3042 an bzw. verläuft parallel zur Straßentrasse. Die Flächen wurden zum Zeitpunkt der Geländekartierung fast ausschließlich als Grünfläche genutzt oder als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) bewirtschaftet. Mittlerweile ist ein Großteil der Fläche aufgeschüttet und modelliert worden (Baumaßnahme auf Basis des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Norden der Fläche grenzt ein Industrie- und im Nordwesten ein Gewerbegebiet an, die überwiegend bebaut sind. Südwestlich des Plangebietes befindet sich Ackerfläche.

Größe: rd. 4,3 ha

Lage: Nördlich des Ortsteils Gönnern (Gemeinde Angelburg), südwestlich des Ortsteils Niedereisenhausen (Gemeinde Steffenberg)

Flurstück / Flur: Gemarkung Gönnern, Flur 2, die Flurstücke 155/1, 156-160, 162-166

Sowie Gemarkung Niedereisenhausen, Flur 16, die Flurstücke 160/6, 281/10, 375tlw., 376-378

Exposition: Das Ursprungsgelände fällt von Nordwest nach Südost, ist jetzt aber durch die Geländemodellierung relativ eben. Zur Landesstraße ist ein entsprechender Böschungsbereich entstanden.

Nutzung: Grünfläche, Acker, Rohboden

Ausweisung: Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO, Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nachfolgenden Bilder vermitteln Eindrücke vom Plangebiet:

Abb. 2 und 3 :Thema Straßenausbau (Bestand)



„Im Grund“ Blick Richtung Südwesten



Wendehammer

Abb. 4 bis 6: Thema Nachbarbebauung (Gestaltung)



„HJR“ Lager-/ Büroräume
„Schreiner“ Land- & Maschinentechnik



Evangelisches Dekanat

Abb. 7 und 8: Aktuelle Bautätigkeit



Absperrung der Baustelle



Aufschüttung des Teilgebiets

Abb.9: Lage des Plangebietes (Luftbild)



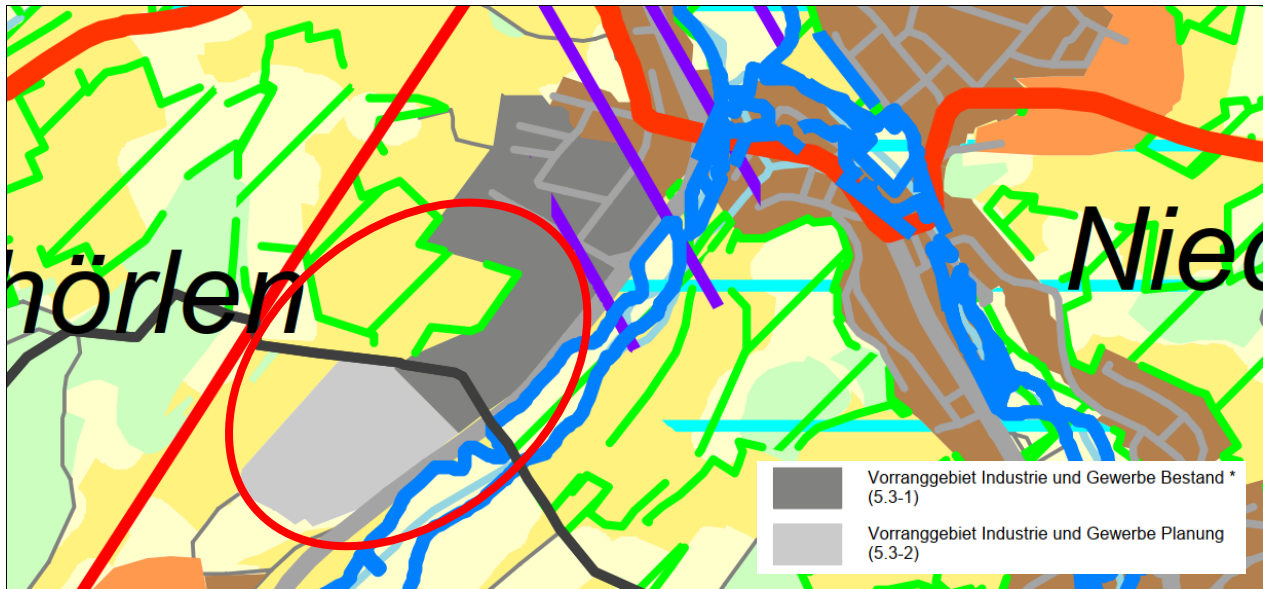
Quelle: HLNUG Geoportal Hessen – Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Natureg-Viewer
Abruf 18.05.2022

1.4 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1) und als Vorranggebiet für

Industrie und Gewerbe Planung (5.3-2) dar. Folglich steht das geplante Vorhaben, den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 nicht entgegen. Auch die Gemeinbedarfsnutzungen sind in § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, so dass auch diese Einrichtungen den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Abb.10: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



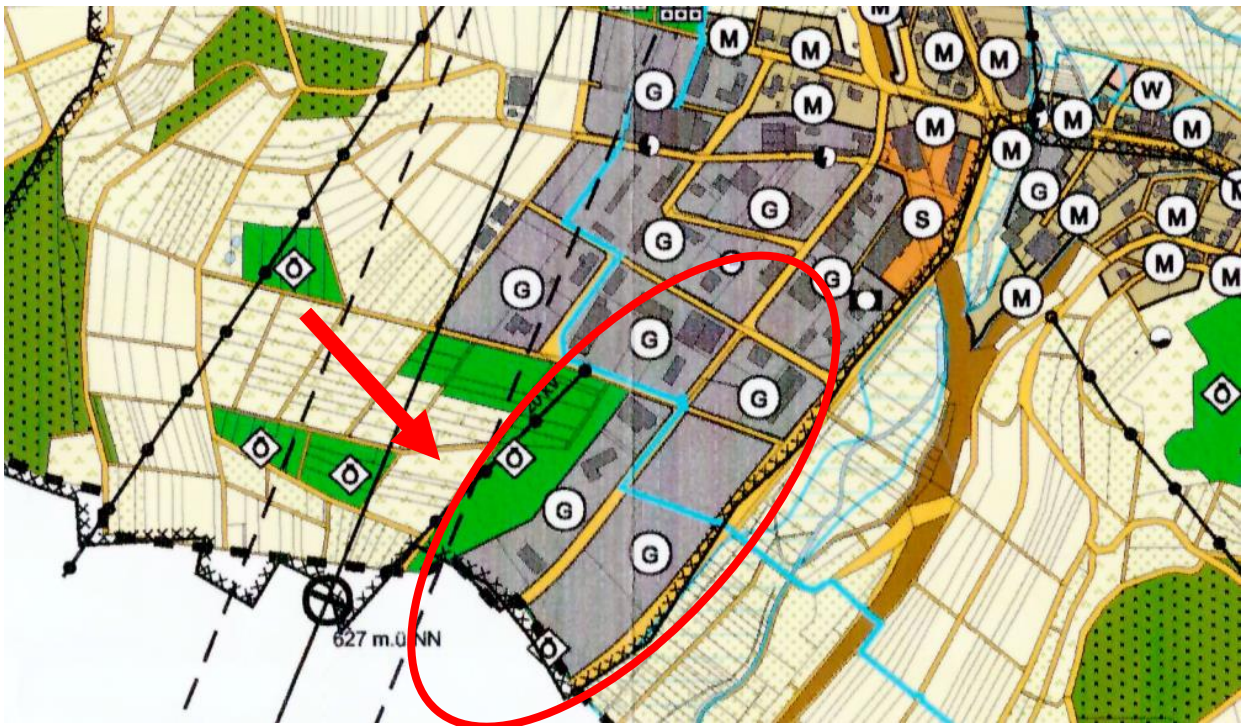
Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf (Festsetzung 1.2). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Festsetzung an die aktuelle Rechtsprechung und raumordnerischen Vorgaben RPM 2010 angepasst. Im Gewerbegebiet sind somit Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Somit ist aber auch z.B. bei einem Gewerbebetrieb, der landwirtschaftliche und regionale Produkte über Automaten vertreibt, eine Verkaufsfläche bzw. ein Ausstellungsraum zulässig. Entscheidend ist, dass es sich in diesem Fall um einen weiter verarbeitenden Betrieb handelt und die Größen der Verkaufs- und Ausstellungsräume eingehalten werden. Über die Festsetzung 1.2 wird auch nochmal klargestellt, dass Apotheken, die die Nutzung des Ärztehauses und der übrigen Einrichtungen im Bereich Medizin und Pflege sinnvoll ergänzen, keine Einzelhandelsbetriebe sind und somit im Plangebiet zulässig sind.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die **wirksamen Flächennutzungspläne** der Gemeinden Steffenberg und Angelburg stellen das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung teilweise entgegen und erfordert dementsprechend eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB (hier für das Gemeindegebiet Steffenberg).

Ziel der FNP-Änderung ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in eine Fläche für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen kirchlichen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, medizinische, therapeutische und pflegerische Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren. Die FNP-Änderung reduziert sich somit nur auf die Fläche für den Gemeinbedarf, die restliche Änderungsbe-
reiche sind entwickelt.

Abb.11: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Steffenberg.



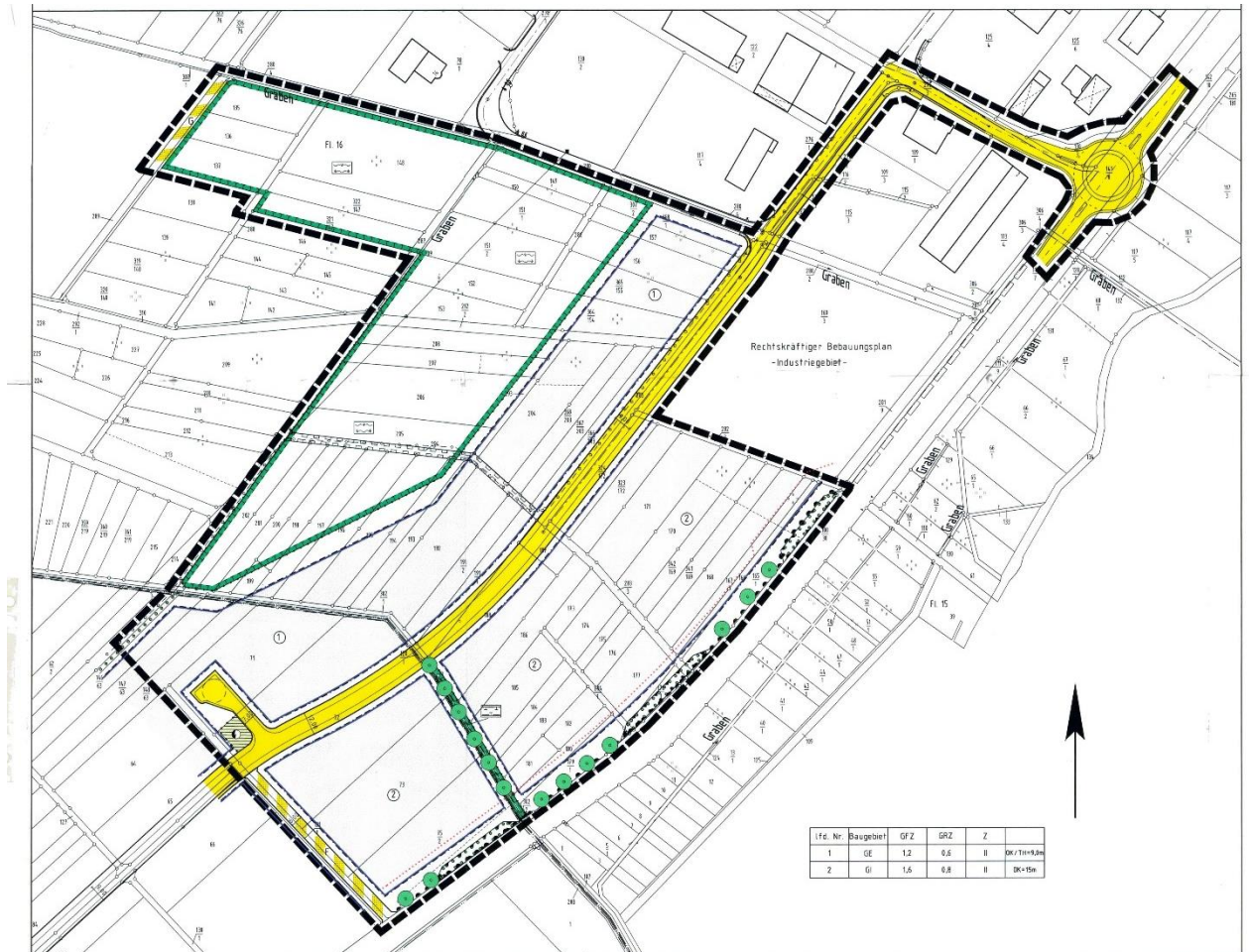
Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ 1. Bauabschnitt / 1. Plankarte aus dem Jahr 2000 vor. Die vorliegende Bauleitplanung des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung“ basiert auf diesem und beinhaltet Änderungen. Ziel ist die Umwandlung der bisherigen Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauN-VO in ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Neben den gewerblichen Nutzungen sollen auch Gebäude und Einrichtungen für kirchliche, soziale

und gesundheitliche (medizinische, therapeutische und pflegerische) Zwecke ermöglicht werden, die bisher nicht oder nur ausnahmsweise zulässig waren. Die Erschließung bleibt unverändert.

Abb.12: Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet“ 1. Bauabschnitt / 1. Plankarte



1.7 Innenentwicklung Nachverdichtung 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.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und

Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu thematisieren. Zunächst kann aufgeführt werden, dass der Regionalplan Mittelhessen 2010 das Plangebiet bis auf einen kleinen südlichen Teilbereich als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2) darstellt. Aufgrund der Vorgabe des Standortes durch den Regionalplan und der Tatsache, dass die bisher ausgewiesene Gewerbefläche (Regionalplan und Bebauungspläne) noch nicht vollständig entwickelt und bebaut ist, erscheint für die Gemeinden aufgrund der gezielten Nachfrage für das interkommunale Gebiet die rechtliche Anpassung an die Flächennachfrage, die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden soll, städtebaulich ausreichend begründet zu sein. Die geplanten Nutzungen sind durch ihre Flächengröße und dem funktionalen Zusammenhang auch nicht im Innenbereich zu realisieren. Hinzu kommen immissionsschutzrechtliche Konflikte, denn ein Ärztehaus ist z.B. in einem Allg. Wohngebiet nicht zulässig. Auf eine vertiefende Betrachtung von Alternativen und dem Innenbereich wird daher abgesehen.

1.8 Änderungspunkte der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Folgende wesentliche Änderungen ergeben sich durch die 1. Änderung: uf eine vertiefende Betrachtung von Alternativen und dem Innenbereich wird daher abgesehen.

1. Entfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feuerwehruzufahrt im Südwesten von der Landesstraße aus.
2. Aufnahme der Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Wasser (Löschwasserzisterne)
3. Veränderungen von Wasserflächen (Gräben) im östlichen und südlichen Teil des Gebietes
4. Entfall der Anpflanzung von Laubbäumen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten im südlichen Teil des Plangebietes
5. Änderung Art baulichen Nutzung – Entfall der Ausweisung eines Industriegebietes, nur noch Gewerbefläche und Fläche für den Gemeinbedarf
6. Änderung Maß der baulichen Nutzung

Abb. 13 und 14: Änderungen sind mit einem Pfeil gekennzeichnet



Darstellung neu ↑ Darstellung alt ↓ Umwandlung der Industriegebiete

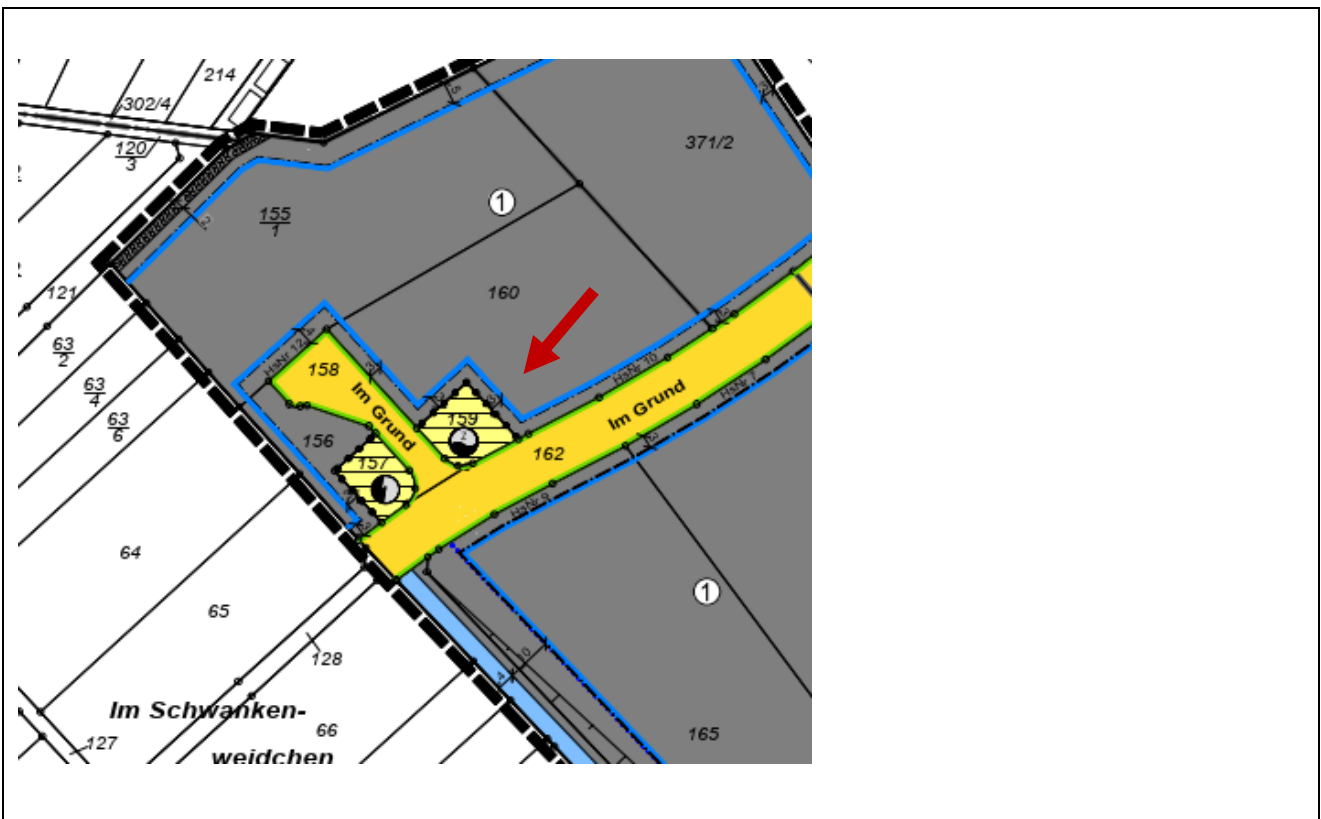


Abb. 15 und 16: Darstellung neu ↑ Darstellung alt ↓ Darstellung Löschwasserzisterne

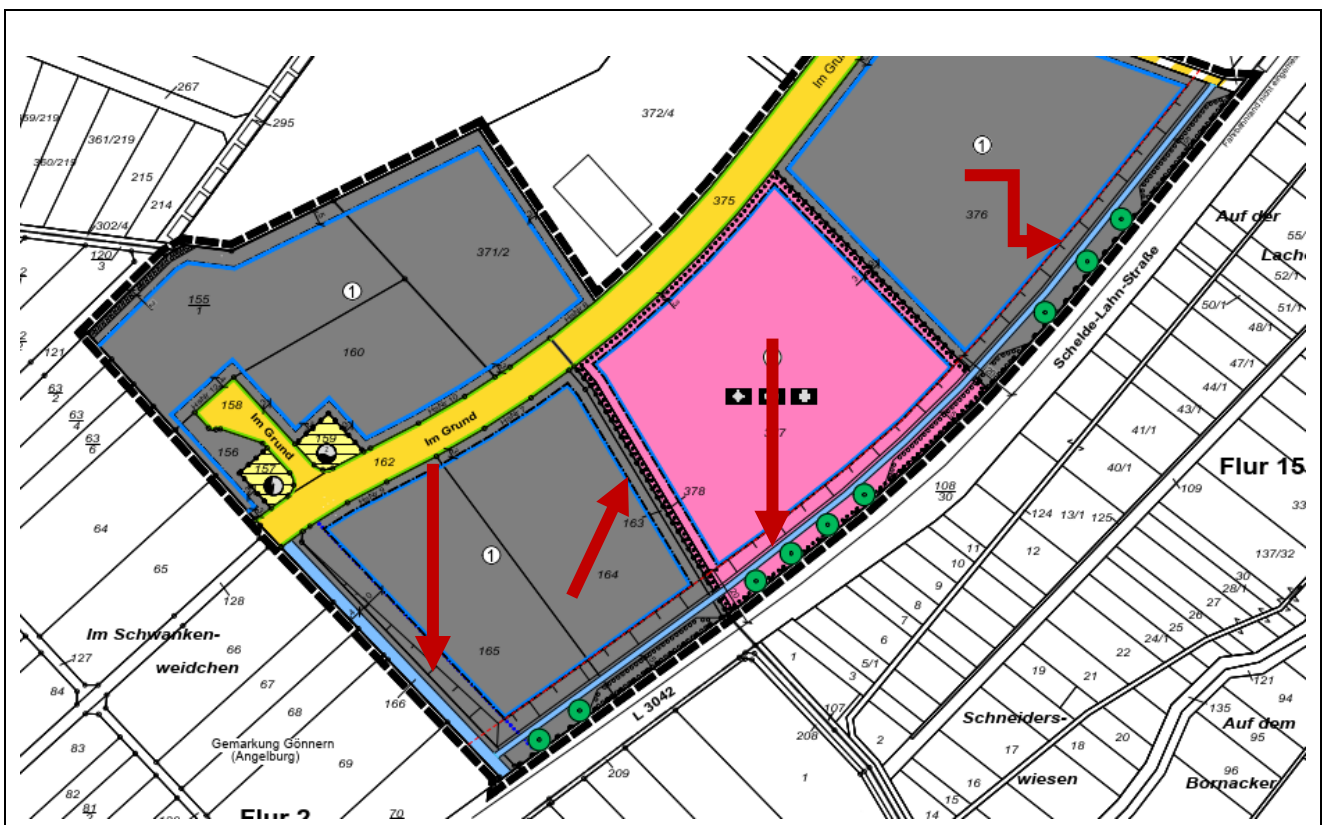
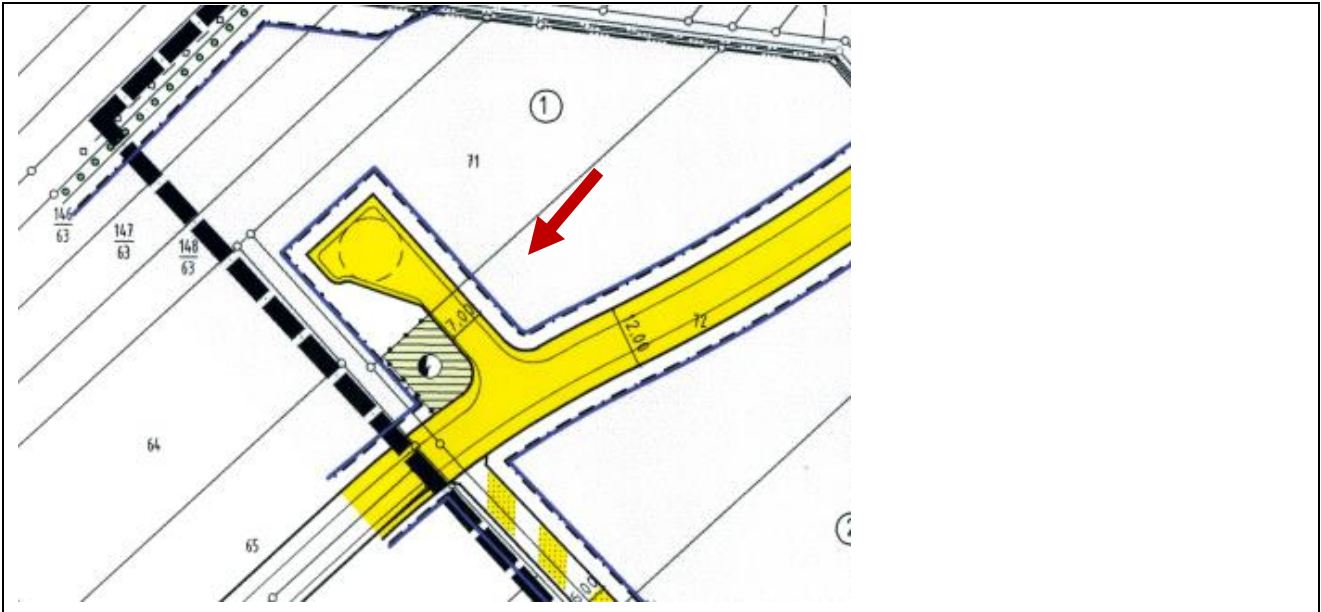


Abb. 17 und 18: Darstellung neu ↑ Darstellung alt ↓ Wegnahme von Anpflanzungen und Feldwegen, Neu-
anlage von Gräben



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

In Bezug auf die Erschließung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Vorgaben der Erschließungsachse und Wendeanlage werden gemäß aktuellem Bestand übernommen.

Für die künftige Flächen- und Nutzungsaufteilung hat der Projektentwickler Christmann und Pfeifer ein Konzept ausgearbeitet und in den Gremien vorgestellt. Für die Erstellung des Konzeptes wurde auch eine Erhebung zum demografischen Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung in den beiden Gemeinden erstellt. Gemäß einer vereinfachten Analyse der Terranus GmbH (im Auftrag von C+P im März 2020) wurde festgestellt, dass im Jahr 2035 der Anteil der über 65-jährigen bei rd. 28% und der Anteil der über 75-jährigen rd. 13% der Gesamtbevölkerung beider Kommunen ausmacht. Mit der Alterung der Gesellschaft wächst auch der Bedarf an seniorengerechten Angeboten und den Erfordernissen von zusätzlichen Einrichtungen. In diesem Zusammenhang stellt sich der Bereich des IKGE als optimaler Standort mit regional-räumlichen Bezug entsprechender Einrichtungen dar. Auch die Nähe des Einkaufszentrums und von Dienstleitungen (z.B. Rathaus, Sparkasse, etc.) sowie die Lage und Topographie begünstigen die Entwicklung dieses Standortes.

Potenziale für Seniorenplätze unterschiedlicher Formen*

	Desktop-Check*	Planansatz
Stationäre Einrichtung	86	60 – 70
Betreutes Wohnen / Service Wohnen	40-50	30 – 40
Tagespflege	Max. 15 Plätze	10 – 15

Durchaus denkbar ist eine Kombinationseinrichtung aus Tagespflege, ambulant betreuten Wohngemeinschaften und betreutem Wohnen, eventuell ergänzt um Spezialpflege.

*Desktop-Check (vereinfachte Marktanalyse) - Executive Summary - der TERRANUS GmbH im Auftrag von C + P, März 2020

Hieraus resultiert folgendes Nutzungskonzept, das noch nicht abschließend verbindlich ist:

Ein flexibles Mischquartier, dass den Rahmenbedingungen Rechnung trägt



- ✓ Das Herzstück neben dem Ärztehaus
- ✓ Weiterer Bedarf sowohl für (teil-)stationäre Einrichtungen als auch betreutes Wohnen oder Kombinationseinrichtungen vorhanden
- ✓ **Ergänzung und Erweiterung bestehender regionaler Angebote und Dienstleistungen aus dem medizinisch-pflegerischen Bereich**

- ✓ Flankierende Angebote passend zu Ärztehaus und Senioreneinrichtung
- ✓ Flächen für den Gemeinbedarf wie etwa zur Sozial- und Gesundheitsversorgung oder zu kirchlichen Zwecken



- ✓ Vorhaltung von entsprechenden Reserveflächen
- ✓ Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandortes
- ✓ Ausweitung ortsansässiger Handwerksbetriebe möglich

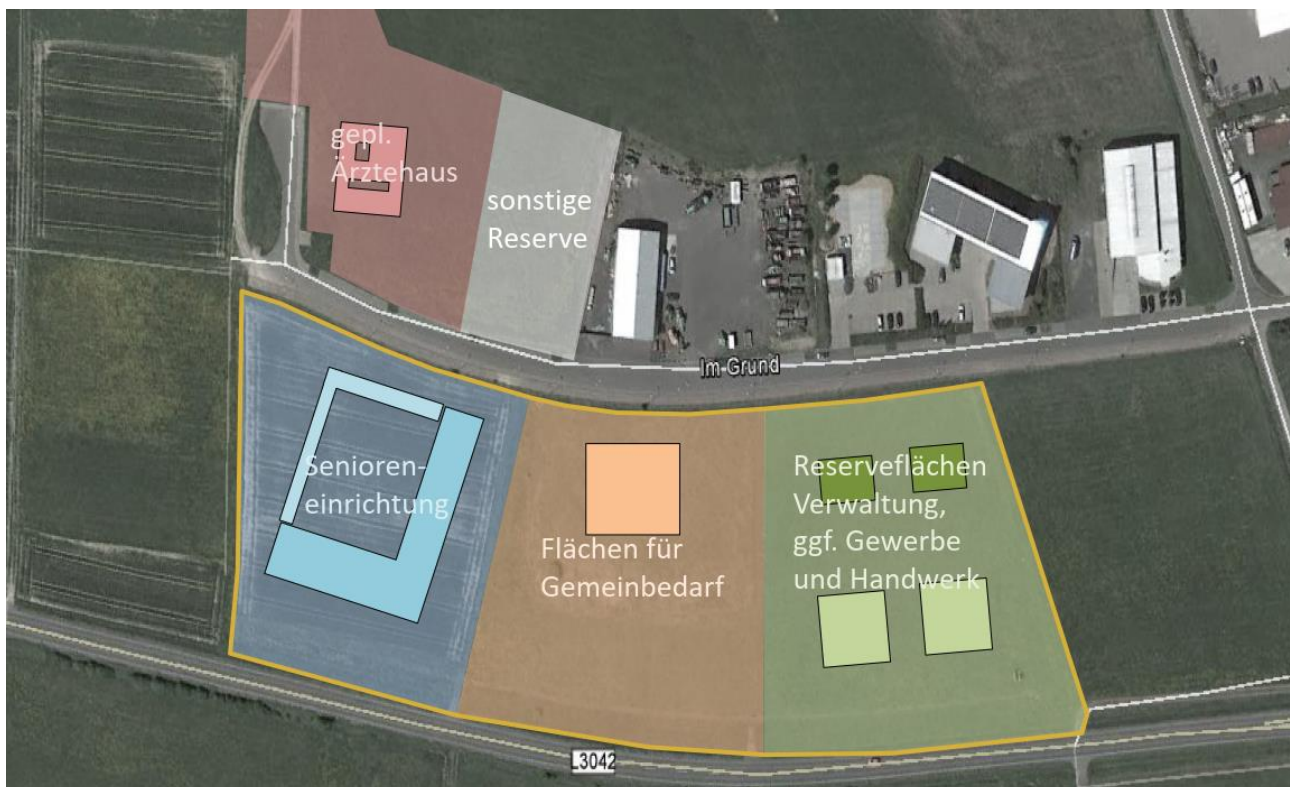


Abb.19 Geplante Nutzungsaufteilung (erste Konzepte zum Vorentwurf, unverbindlich)

Abb.20: Geplante Nutzungsaufteilung (weiteres Konzept zum Vorentwurf, unverbindlich)



Die Senioreneinrichtungen bestehen aus Betreuten Wohnen¹, einem Gebäude mit Küche und Restaurant (als Verbindungsgebäude) und einer stationären Pflegeeinrichtung. Entgegen der Planung können das Betreuten Wohnen und die stationäre Pflegeeinrichtung spiegelbildlich noch getauscht werden. Hinzu kommen Einrichtungen und Gebäude für kirchliche Zwecke.

Die stationäre Pflegeeinrichtung für Langzeitpflege/Kurzzeitpflege könnte wie folgt aussehen:

1. Nach den baulichen Vorgaben des Landes Hessen (Hessisches Gesetz für Betreuungs- und Pflegeleistungen 2012), bestehend aus 2 Vollgeschossen Pflege und Betreuung in 4 Wohngruppen, mit einer Produktionsküche nach HACCP (EU-Verordnung) zur Herstellung einer Frischverpflegung für das Pflegeheim, Gäste und Mieter des Betreuten Wohnens, Angebot des stationären Mittagstisches für die Bürger der Region, Versorgung der Kitas;
2. Als Stellplätze werden für die Pflegeeinrichtung benötigt 1: 6 gleich 64 Pflegeplätze /6= 11 Stellplätze zzgl. 1 Behindertenstellplatz und ein Notarztfahrzeug = 13 Stellplätze
3. Das Betreute Wohnen nach DIN 77800, als Wohnform des selbständigen Wohnens mit Mietvertrag und der Verpflichtung eines Kümmerers zur Sicherstellung des 24-stündigen Hausnotrufdienstes, der Abarbeitung nichtplanbarer Leistung, Regelung der Wohlbefindlichkeitskontrolle und Durchführen von Sprechstunden; die Mieter können ihren Dienstleister für regelmäßig planbare Leistungen jederzeit selbst wählen. Stellplatzanzahl: 0,5 je Wohneinheit = 24 Wohneinheiten gleich 12 Stellplätze + 1 Fahrzeug für Dienstleister also 13 Stellplätze .

Die genannten Konzepte, Raumaufteilungen und Zuordnungen sind noch unverbindlich, geben aber schon mal die geplante grundlegende Art der künftigen Nutzung im Gewerbegebiet und in der Fläche für den Ge-

¹ Es ist vorgesehen das betreute Wohnen der DIN 77800 unterzuordnen.

meinbedarf wieder. Aus diesem Grund muss die bisherige Ausweisung eines Industriegebietes geändert und Teilflächen des Gewerbegebietes in eine Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt werden.

3 Inhalt und Festsetzungen

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

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der vorhandenen Bebauung im nordöstlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet, um das charakteristische Gesamtbild des Gebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gilt:

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet“ – 1. Bauabschnitt (Plankarte 1) von 2002 durch die vorliegende 1. Änderung ersetzt. Die Festsetzungen der Plankarte 2 werden von den vorliegenden Änderungen nicht berührt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein **Gewerbegebiet** (GE1) im Sinne § 8 BauNVO geplant.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 Abs.2 und 3 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Tankstellen und Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (Apotheken oder Geschäfte für Orthopädietechnik, Sanitäts- haus oder Gesundheitseinrichtung sind keine Einzelhandelsbetriebe).

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, 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 unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (Festsetzung 1.2). Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Im östlichen Planbereich gelangt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der **Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken, sozialen Zwecken und Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** zur Ausweisung.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Sozial- und Gesundheitsversorgung“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt kirchlichen, gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

Diese können auch der Unterbringung eines Ärztehauses sowie der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dienen, jedoch ist zunächst das Ärztehaus im Bereich der bisherigen und künftigen Gewerbefläche im Nordwesten vorgesehen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

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

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. Die künftige

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Gewerbegebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest.

Es wird eine optimale Ausnutzung der Fläche auch unter Berücksichtigung des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Gewerbegebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von GFZ = 1,6 fest.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Vollgeschossdefinition richtet sich nach den Vorgaben der Hess. Bauordnung. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände (textliche Festsetzung 1.5.1)

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet und die Fläche für den Gemeinbedarf die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest. Somit kann eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Staffelgeschosse i.d.R. keine Vollgeschosse sind.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Ge-

werbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Gemeinderandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Oberkante entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt für das geplante Gewerbegebiet mit **OK_{Geb.} = 18,0 m** und die Fläche für den Gemeinbedarf auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 15,0 m**, in Anlehnung an die bisher zulässige Höhe im Industriegebiet. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.3 sind Nebenanlagen wie Mauern, Betonwände, Stützmauern oder Gabionen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze oder Carports, Gerätehütten etc. sind innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO) zulässig. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone zur Landesstraße hin sind keine baulichen Anlagen zulässig.

3.2 Eingriffsminimierende Maßnahmen und Kompensationsmaßnahmen (BauGB)

Festsetzung 1.6.1 bestimmt für das Gewerbegebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf die wasser-durchlässige Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten, z.B. mit Schotter-rasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Gewerbegebiet und den Gemeinbedarfsflächen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

Bei Gehölzpflanzungen im Verkehrsraum sowie auf Stellplatzflächen ist der Bereich der Baumscheibe vor dem Befahren zu sichern. Die Baumscheiben müssen eine Größe von 6-8 qm aufweisen oder sind als durchgehender Grünstreifen anzulegen (1.6.2).

Laut der textlichen Festsetzung 1.6.3 sind die Flächen im Bereich der festgesetzten Gräben und der Versickerungsmulde als Grünfläche zu nutzen und einmal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind nach TF 1.6.4 für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Die Textliche Festsetzung 1.7ff. regelt das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Nach dieser ist je 4 Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem sind Stellplätze mit mehr als 500qm befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind gegen Überfahren zu sichern. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen vorzunehmen. Zudem ist je Planzeichen auf den Baugrundstücken ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind laut TF 1.7.4 je 10m² 2 standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen - siehe Artenauswahl 4.8. Diese Festsetzungen dienen dazu den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sie dienen dem Klimaschutz (Frischluft, Beschattung, Artenschutz) und der Steigerung der Freiflächenqualität im Plangebiet.

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.5 bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung der Werbeanlagen und der Einfriedung, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Nutzungen an die bestehenden Gebäude angrenzend zum Plangebiet sowie dem näheren Umfeld des Plangebietes anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Die **Dachform und Dachneigung** wird im Plangebiet festgesetzt (TF 2.1ff.):

Zulässig sind Flach-, Satteldächer, Pultdächer (auch versetzte) und Sheddächer mit einer Dachneigung von 0 bis 20°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Dachneigungen unter 5° sind extensiv zu begrünen und/oder sind mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu nutzen. Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen. Dachbegrünungen werden aus klimatologischer und naturschutzrechtlicher Sicht sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes empfohlen (keine Festsetzung, nur eine Empfehlung). Somit werden die Dachformen des angrenzenden Gebietes mit gewerblichen Nutzungen aufgegriffen.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** in den Gebieten gilt (TF 2.2ff.), dass Werbeanlagen (z.B. Pylone) die Oberkante der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen dürfen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Zudem darf bei Werbung auf freistehenden Schildern die einzelne Werbefläche eine

Größe von 10qm und eine Gesamthöhe von 6,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße beträgt 1,5m.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink-, Lauf- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Fremdwerbung ist ausgeschlossen,

Werbeanlagen müssen sich insgesamt den Bauwerk unterordnen. Fremdwerbung ist dabei unzulässig.

Ziel der Festsetzung ist die Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine Vermeidung von Beeinträchtigungen auf den Verkehrsteilnehmer auf der südöstlich angrenzenden Landesstraße.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig und i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen zu gestalten (TF 2.3ff). Holz, Draht- und Stabgitterzäune sind i.V.m. einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen zu gestalten. Flechtzäune sind unzulässig. Außerdem sind Zaunanlagen mindestens zu 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen, siehe Artenliste. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Verbesserung der Freiflächen- und Aufenthaltsqualität im Gebiet sowie Beachtung des Sicherheitsaspektes für gewerblich genutzte Grundstücke.

Im Gewerbegebiet sind Standflächen für **Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben (TF 2.4). Ziel der Festsetzung ist die Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verbesserung der Freiflächen- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.5ff sind 100 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.7.1 bis 1.7.4 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden. Ziel der Festsetzung ist die Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verbesserung des Klimas und der Freiflächen- und Aufenthaltsqualität im Gebiet.

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

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

Als Empfehlung zur textliche Festsetzung 3.1ff wird aufgeführt, das je Grundstück und Gebäude (Hauptgebäude) eine oder mehrere Zisternen zu errichten sind, die sowohl Retentionsraum als auch Speicher für die Brauchwassernutzung vorhalten. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist laut den Vorgaben der Wassergesetze zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), sofern

wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal und einer Versickerung oder Rückhaltung zuzuführen.

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne (z.B. über die projizierte Dachfläche (25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche)) wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Betriebes bekannt sind. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnahe gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.6 Sonstige textliche Festsetzungen

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.8 gilt für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers, dass von der Straßenseite aus Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Da der Straßenkörper bereits weitestgehend ausgebaut ist, dient die Festsetzung zur Sicherung des Straßenkörpers.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist.

Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Die Umweltprüfung wird mit öffentlich ausgelegt und ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen, wobei bei der abschließenden Bilanzierung geprüft wird, inwieweit der Eingriff über den bisher zulässigen Eingriff hinaus geht. Denn bisher zulässige Eingriffe sind nicht erneut auszugleichen (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen sowie der Festsetzung einer bestehenden Erschließungsstraße ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf wurden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen (sofern erforderlich), die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

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

Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt und behalten weiter ihrer Gültigkeit.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

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 die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (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.

Weitere eingriffsminimierende Maßnahmen zum Artenschutz:

- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Für die Entwicklung des Gewerbegebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf wird zum jetzigen Planungszeitpunkt voraussichtlich gegenüber der bisher beabsichtigten Nutzung kein zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die Gewerbenutzungen und für die Gemeinbedarfseinrichtungen zu ermitteln. Im Zuge der Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Deckungsnachweis

Inwieweit die Wasserversorgung für das noch nicht bebaute Gewerbegebiet zum jetzigen Planungszeitpunkt sichergestellt ist, wird derzeit überprüft. Im Rahmen der Vorplanung zur Erschließungsplanung wird seitens der Gemeindeverwaltung auch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet geprüft.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt abschließend im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.6.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen Erkenntnisse über die Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet vor. Die genaue Bezeichnung wird zum Entwurf auf der Plankarte und in der Begründung ergänzt.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.6.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser-durchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Gleiches gilt für Nutzungen, für die eine barrierefreie Zuwegung erforderlich ist (z.B. Ärztehaus, Senioreneinrichtung, etc.).

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen. Eine Versickerung sollte auch auf den Grundstücken angestrebt werden, wobei die Versickerungsfähigkeit durch ein Gutachten zu belegen ist.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden (Flst. 163 und 378). Diese Grabenstruktur soll nach Westen verlegt werden (Flst. 166). Ergänzend soll parallel zur Landesstraße eine neue Grabenstruktur geschaffen werden, die gleichzeitig als Versickerungsmulde dienen soll. Ein Überlauf und Anschluss zu den südöstlich der Landesstraße vorhandenen Grabenstrukturen ist zu schaffen. Die Gräben münden dann weiter südöstlich in den Gansbach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden (Flst. 163 und 378). Diese Grabenstruktur soll nach Westen verlegt werden (Flst. 166). Die Planung ist in der Plankarte dargestellt. Ergänzend soll parallel zur Landesstraße eine neue Grabenstruktur geschaffen werden, die gleichzeitig als Versickerungsmulde dienen soll. Auch diese Grabenstruktur ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Möglichkeit der Verlegung des Grabenverlaufs wird derzeit überprüft und nähere Einzelheiten bleiben dann dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden, der aber verlegt werden soll. Für den geplanten zu verlegenden Graben wird dann der Abstand von 10m mit der Baugrenze eingehalten. Für den im östlichen Bereich geplanten Graben wird der Abstand auf 5-6m reduziert, da die Fläche bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan als Innenbereich zu werten ist.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist ein Graben vorhanden. Die Bewirtschaftungsziele sind neu zu definieren und einzuhalten. Die neuen Grabenverläufe sind naturnah zu entwickeln.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Gegenüber der bisherigen Planung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen bei der Abwasserbeseitigung. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Für das Abwasser des Plangebietes wurde bereits ein Entwässerungskonzept erstellt. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen (z.B. Versickerung und Brauchwassernutzung) tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (z.B. 1.6.1 und 3.1). Im weiteren Planungsprozess wird zu dem ein Baugrundgutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund der geplanten und bereits durchgeführten Geländebewegungen und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Bodengutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Entwässerung im Trennsystem

Die Gemeinde Steffenberg bzw. der Vorhabenträger haben bereits ein Entwässerungskonzept beauftragt. Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung werden hierzu die Ergebnisse der Ingenieursplanung mit aufgenommen, sofern die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betroffen ist.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Aufgrund der Topographie und der bisherigen Nutzung ist die Abflussregelung im Plangebiet zu betrachten. Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst vor Ort versickern, verdunsten, genutzt oder/und durch Mulden und Gräben gefasst werden. Das verbleibende überschüssige Niederschlagswasser ist dann gedrosselt dem nächsten Vorfluter (Gansbach) zu zuführen.

Vorflutverhältnisse

Im angrenzenden Bereich zum Plangebiet befindet sich der Gansbach, der auch durch das Grabensystem im Plangebiet gespeist wird. Das bestehende Grabensystem wird im Plangebiet neu geordnet und zusätzliche Gräben geschaffen (parallel zur Landesstraße), die auch der Verdunstung dienen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches. Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem und die Zuleitung zu einem Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, erfolgt die Errichtung dieses RRB auf dem topographisch tiefsten Punkt des Plangebietes im Norden bzw. außerhalb des Geltungsbereiches. Im weiteren Rahmen des Verfahrens sind die wasserrechtlichen Vorgaben mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt zunächst.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die geplante gewerbliche Nutzung und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Fläche einen gewissen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Versickerung ist über den Bebauungsplan nur indirekt vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt zunächst.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet, Fläche für den Gemeinbedarf) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

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

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

Fläche, 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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die bisherige Planung.

Die Erschließung für das Plangebiet ist durch die bereits gebaute Straße „Im Grund“ gegeben, welche unmittelbar an die östlich angrenzende Landstraße L3042 anschließt.

6.2 Knotenpunkte

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die erforderliche Anbindung des Gebietes an die L 3042 ist bereits ausgebaut. Das durch die Planung der 1. Änderung generierte Verkehrsaufkommen ist mit der einer Entwicklung des bisherigen Gewerbegebietes zu vergleichen und wurde somit bei der Planung des Anschlusses an L 3042 bereits berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Landesstraße zu erwarten.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Im Bebauungsplan werden keine Parkplätze explizit ausgewiesen. Weitere Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und bedingt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den Gewerbeflächen und bei der Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzungen der Gemeinden Angelburg und Steffenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich noch keine Haltestelle des ÖPNV. Aufgrund der Planung eines Ärztehauses und der Fläche für den Gemeinbedarf (u.a. mit Senioreneinrichtungen) wäre die Positionierung einer Haltestelle des ÖPNV's im Plangebiet sinnvoll. Hierzu werden seitens der Gemeinde Gespräche mit den Betreibern der Buslinien geführt.

6.5 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes und speziell für die neuen Nutzungen werden derzeit geprüft. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in geplante Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Der Vorhabenträger wird ein Entwässerungskonzept beauftragen und die Ergebnisse werden dann zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

6.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) befinden sich teilweise im bzw. noch nicht im Plangebiet und müssen demnach teilweise neu verlegt werden. Mögliche Trassen und Auflagen im Abstandsbereich sowie nachrichtliche Übernahmen werden zum Entwurf mit in die Planung aufgenommen und ggfls. und bei Erforderlichkeit mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

6.7 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen schon Erkenntnisse vor, dass das Löschwasser durch eine Zisternenlösung (Löschwasserbehälter von rund 100 – 200 m³ bei einem Radius von 150 m) gesichert werden muss. Hierzu ist bereits eine Fläche im Bebauungsplan (im Nordwesten) festgesetzt. Weitere Aussagen hierzu sollen im Rahmen der Entwurfsoffenlage mit aufgenommen werden.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine aktuelle Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung	4,317 ha
Fläche des Gewerbegebietes	2,882 ha
Fläche f. d. Gemeinbedarf	0,943 ha
Versiegelung im GE (GRZ 0,8*)	2,306 ha
Versiegelung in der Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8*)	0,754 ha
Straßenverkehrsfläche Gesamt	0,380 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	0,032 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung (Wasser und Elektrizität)	0,039 ha
Graben	0,041 ha

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aus dem Umweltbericht zu entnehmen.

8 Bodenordnung

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

9 Landwirtschaft

Die Fläche wird über den Regionalplan Mittelhessen 2010 und über den kommunalen Flächennutzungsplänen bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und genehmigt. Durch die in Teilbereichen bereits vollzogene Baugenehmigung sind die Flächen modelliert und bereits aus der lw. Produktion herausgenommen.

Die im oder am Plangebiet befindlichen lw. Wege werden durch die Planung als solches nicht erfasst oder zum Erhalt festgesetzt. Die derzeit noch lw. genutzten Flächen (Acker/Grünland) innerhalb des Plangebietes müssen künftig für die Intensivnutzung aufgegeben werden, ein lw. Betrieb ist durch die Einschränkung der Flächennutzung jedoch nicht in seiner Existenz gefährdet. Zu dieser Thematik erfolgten bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und den Grundstückseigentümern bzw. Pächtern.

10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz

Dem Zweckverband bzw. den Gemeinden liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

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

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, Erhaltung des Infiltrationsvermögens) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter 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 Fremdzufuss (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 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

Zur Erosionsvermeidung bei unmittelbar angrenzenden lw. genutzten Flächen empfiehlt das Dezernat grundsätzlich eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

11 Denkmalschutz

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

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.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sind miteinander verträglich.

Hinweis: Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

13 Erneuerbare Energien und Klimaschutz

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 Gemein-

den bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.2, 2.1.3).

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. Die Vorhaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind von den Bauherren zu beachten. Die Formulierungen und Regelungen entsprechend weitestgehend den bisherigen gültigen Gesetzen, einige Änderungen und Abweichungen gibt es aber, verwiesen wird auf die aktuellen Gesetzestexte. Es 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.

Durch die mögliche künftige Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zunächst Kaltluftentstehungsflächen verloren. Aufgrund des agrarisch und durch Wald geprägten Umfeldes kann der Verlust allerdings kompensiert werden. Auch die kleinklimatischen Verhältnisse (z.B. Kaltluftabfluss) ändern sich durch die vorliegende Planung, allerdings erfolgte bereits ein maßgeblicher Eingriff in die lokalen Klimaverhältnisse durch die Entwicklung der bisherigen Betriebe und der Trasse der Landesstraße und den damit verbundenen Böschungen nördlich der Trasse. Die Kaltluft fließt jetzt aufgrund der anthropogenen Überformung und

der topographischen Verhältnisse getrennt nach Nordosten und Südwesten ab. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Belange können den Eingriff zwar nicht vollständig kompensieren, aber deutlich minimieren.

14 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden Kosten u.a. bei den Parametern

- Straßenplanung und -endausbau
- Ver- und Entsorgung
- Regenrückhaltebecken
- Löschwasser
- Ausgleichsmaßnahmen
- Vermessung

entstehen.

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

Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzungen der Gemeinden Angelburg und Steffenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz

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

Artenschutz

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 die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (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.

Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr - Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Hinweise zum Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

Angelburg / Steffenberg und Wetttemberg, 24.06.2022

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