

Gemeinde Wartenberg, Ortsteil Angersbach

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11.3 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ - 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 16.02.2023

Projektnummer: 195219

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	4
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5.1 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost"	5
1.5.2 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 1. Änderung	6
1.5.3 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 2. Änderung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption	9
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1 Grundflächenzahl	12
3.2.2 Höhe baulicher Anlagen	12
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4 Verkehrsflächen	13
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	14
3.5.1 Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien	14
3.5.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen	14
3.5.3 Beschränkung der Bodenversiegelung	14
3.5.4 Spiegelnde Gebäudeteile	14
3.5.5 Einfriedungen	15
3.5.6 Außenbeleuchtung	15
3.5.7 Anlage und Gestaltung der Fließgewässer und ihrer Uferbereiche (F2)	15
3.5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
3.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.1 Dach- und Fassadengestaltung	17
4.2 Werbeanlagen.....	17
4.3 Grünflächenanteil.....	17

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	18
5.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
6. Allgemeiner Klimaschutz.....	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Überschwemmungsgebiet	20
7.2 Oberirdische Gewässer	20
7.3 Wasserschutzgebiete.....	21
7.4 Wasserversorgung.....	21
7.5 Abwasserbeseitigung.....	22
8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund	23
8.1 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel	23
8.2 Vorsorgender Bodenschutz	23
9. Denkmalschutz	24
10. Immissionsschutz	24
11. Brandschutz.....	25
12. Sonstige Infrastruktur	26
12.1 Telekom	26
12.2 Ovag Netz GmbH.....	26
13. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	28
13.1 Stellplatzsatzung.....	28
13.2 DIN-Normen.....	28
13.3 Abfallbeseitigung.....	28
14. Bodenordnung.....	28
15. Flächenbilanz.....	28
16. Anlagen und Gutachten	29

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost" wurde am 12.03.1998 rechtsverbindlich bekannt gemacht. Er umfasst mit seinen rd. 27,2 ha die nordöstlich der B 254 gelegenen Sportanlagen und die sich in Richtung Südosten anschließenden Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich „Im Tiegel“. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 im Zuge einer 1. Änderung der Straße „Hinterwiesen“ (Schaffung von Planungsrecht für eine Stichstraße) sowie einer 2. Änderung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“ (Bündelung von Ausgleichsflächen mehrere Bebauungspläne) angepasst und geändert.

Im Rahmen der vorliegenden und rund 14 ha umfassenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost" soll nun die bisher zulässige Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet von 0,6 (mit Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen von 10%) im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden bzw. einer effizienten Ausnutzung der Grundstücke auf 0,8 angehoben werden. Darüber hinaus sollen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen an die konkreten Standortansprüche ansiedlungsinteressierter Unternehmen und geplanter Nutzungen angepasst werden.

Außerdem wird die Baugrenze im Bereich der Flurstücke 192/13 und 195/24 nach Osten verschoben, um im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung eine effizientere Grundstücksausnutzung für die Erweiterungsabsichten eines bereits ansässigen Betriebes ermöglichen zu können.

Das westlich an der B 254 liegende Flurstück 192/14 kann aktuell nicht über die bestehende Erschließungsstraße „Im Tiegel“ erschlossen werden. Eine Zufahrt von der Bundesstraße B 254 ist außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig. Um auch dieses bisher bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstück für eine Bebauung mobilisieren und damit ebenfalls einen Beitrag für eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung leisten zu können, soll in diesem Bereich der bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Breite von 10m entlang des bestehenden Grabens festgesetzte Gewässerrandstreifen auf 5m reduziert werden. In diesem Bereich soll nunmehr eine private Verkehrsfläche festgesetzt werden, um die Erschließung des o.g. Grundstückes zu ermöglichen.

Aus redaktionellen Gründen wird der gesamte südöstliche Geltungsbereich in die vorliegende Änderung einbezogen und aufgearbeitet. Wesentliche weitere Planänderungen erfolgen nicht. Der Geltungsbereich bereitet zudem keinen weiteren Eingriff auf bisher unbeantragten Flächen im Außenbereich vor.

Die für den Geltungsbereich bisher maßgeblichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“, dessen 1. Änderung und 2. Änderung im Rahmen des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“, Karte 4, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“, OT Angersbach werden durch die vorliegende 3. Änderung geändert und ersetzt. Die übrigen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches sind von der Änderung nicht betroffen und gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

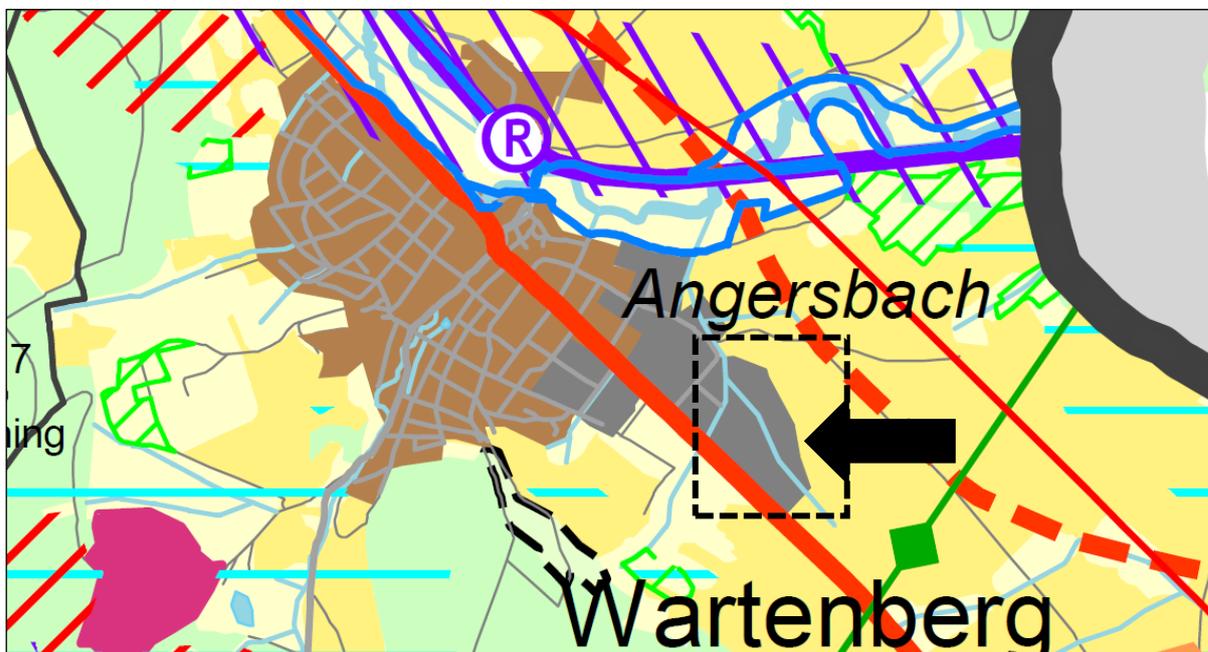
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost". Das Plangebiet zeichnet sich im Süden gegenwärtig durch eine Nutzung als Grünland und Ackerflächen aus.

Im Norden befinden sich die bereits bebauten Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost". Südlich angrenzend sind die Bundesstraße B 254 sowie landwirtschaftliche Flächen zu erwähnen.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist somit grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

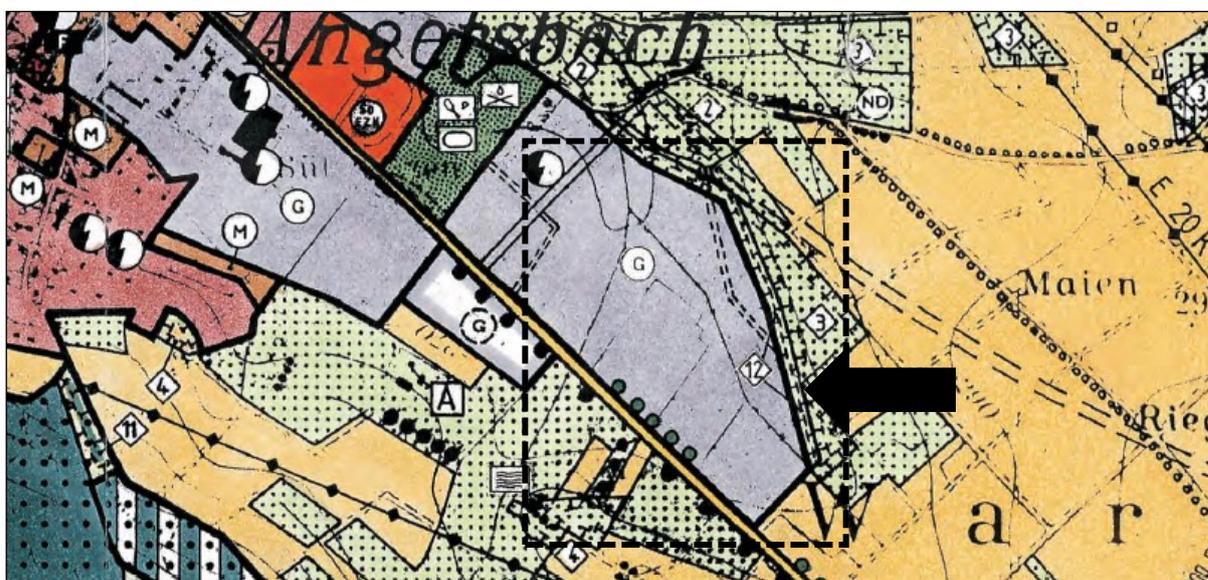


Quelle: Regierungspräsidium Gießen

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wartenberg stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche - Bestand dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Wartenberg

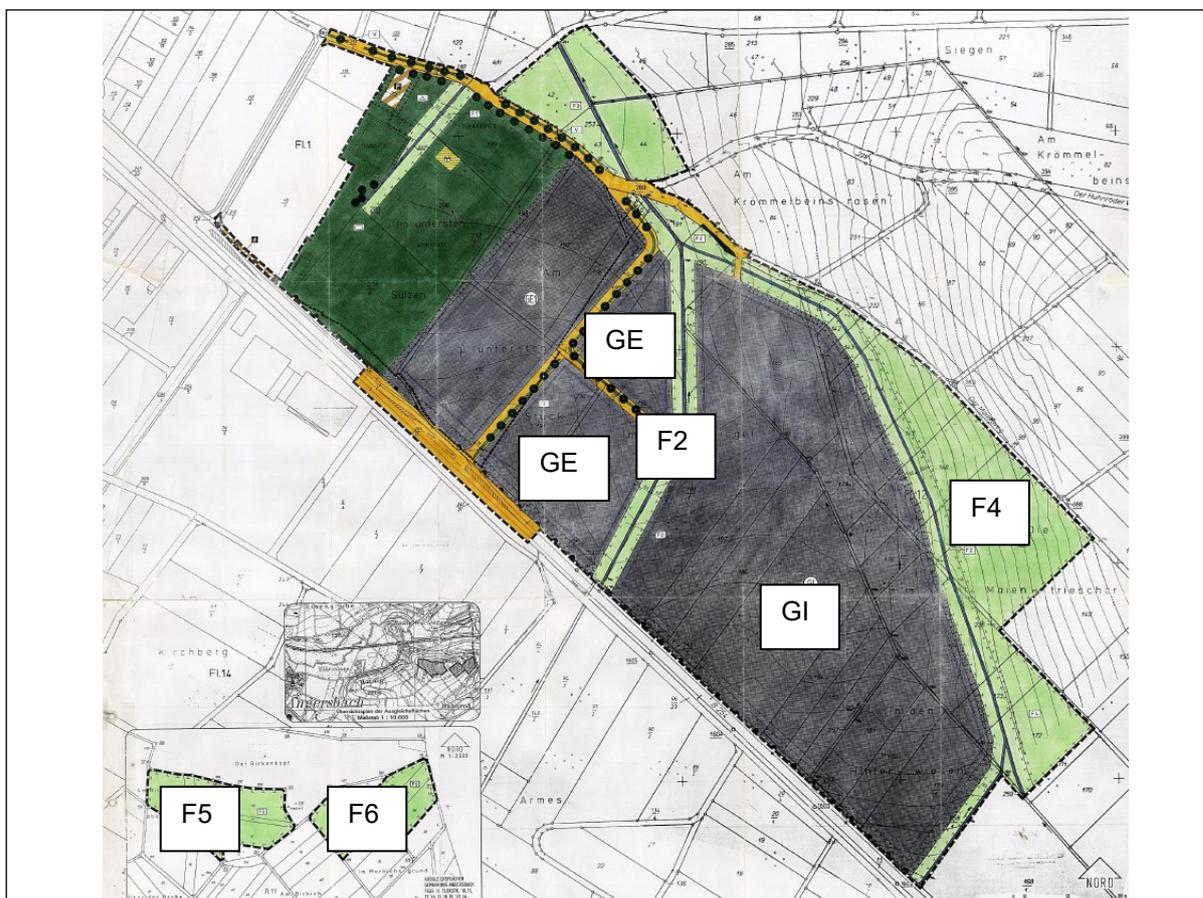
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost" wurde am 12.03.1998 rechtsverbindlich bekannt gemacht. Er umfasst im Wesentlichen die nordöstlich der B 254 gelegenen Sportanlagen und die sich in Richtung Südosten anschließenden und als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Flächen im Bereich „Im Tiegel“. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 im Zuge einer 1. Änderung zur Realisierung der Straße „Hinterwiesen“ sowie einer 2. Änderung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“ (Bündelung von Ausgleichsmaßnahmen mehrere Bebauungspläne) angepasst und geändert. Die Historie der o.g. Planverfahren soll nachfolgend zusammenfassend skizziert werden.

1.5.1 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost"

Die Gemeinde Wartenberg beabsichtigte im Jahr 1998 mit der Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", im Ortsteil Angersbach gewerbliche Bauflächen in größerem Umfang neu auszuweisen sowie den Standort der Sportanlagen zu verlagern. Durch Standorterweiterungen der Firma Heinrich Stock und Sohn Fensterbau GmbH bestand damals ein konkreter Bedarf nach zusätzlichen gewerblichen Bauflächen. Im Südosten des Geltungsbereiches wurde großflächig ein Industriegebiet festgesetzt. Die damals dem gesamten Gewerbe- und Industriegebiet zugeordneten Ausgleichsflächen wurden westlich, nördlich und östlich des Industriegebietes (Flächen F2: Anlage und Gestaltung Fließgewässer sowie F4: Anlage und Pflege Grünland) sowie extern in der Flur 11 der Gemarkung Angersbach (Fläche F5 und F6: Entwicklung und Pflege von Grünland) festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 1998

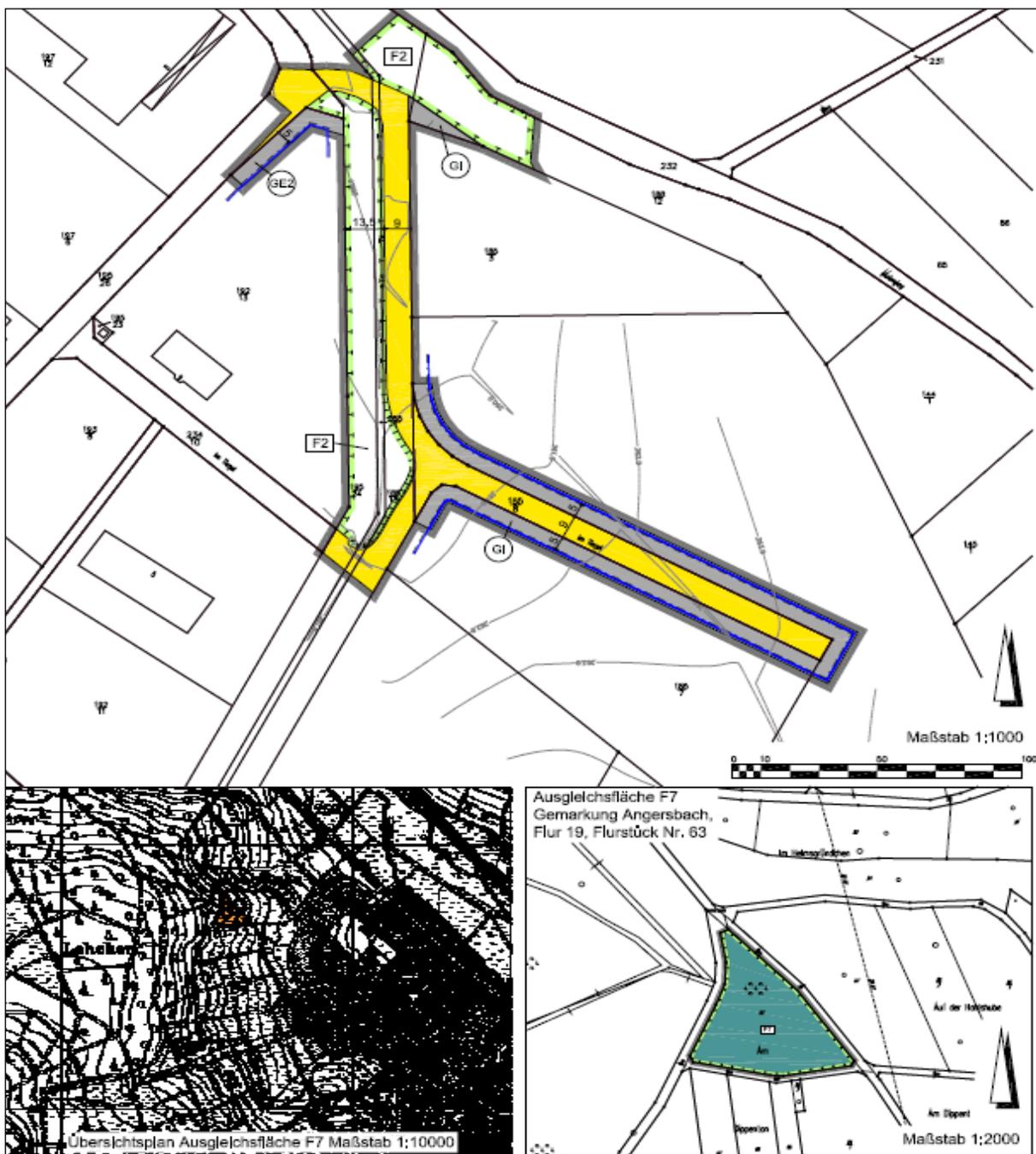


Quelle: Gemeinde Wartenberg

1.5.2 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde im Jahr 2008 im Zuge der 1. Änderung angepasst und geändert. Gegenstand der Änderung war im Wesentlichen die Festsetzung von Verkehrsflächen in Form einer Stichstraße im Bereich des nördlichen Industriegebietes. Im Rahmen dieser 1. Änderung wurde ferner für den vorbereiteten Eingriff eine Modifizierung der Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich im Bereich der Fläche F2 sowie die Integration einer weiteren externen Ausgleichsfläche F7 in der Flur 19 der Gemarkung Angersbach erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 1. Änderung, 2008



Quelle: Gemeinde Wartenberg

1.5.3 Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 2. Änderung

Ziel des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“ war die Neuordnung des naturschutzfachlichen Ausgleiches der betroffenen Bebauungspläne in Form eines übergeordneten Gesamtkonzeptes. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“ wurden daher mehrere Bebauungspläne der Gemeinde Wartenberg im Hinblick auf die Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich mit deren Zuordnungen geändert und letztlich in einem Bebauungsplan zusammengefasst. In diesem Kontext wurde auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost" vollzogen. Die rechtsverbindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes trifft modifizierte Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich u.a. durch die Aufhebung von Teilen der bisher festgesetzten Kompensationsflächen (F4 > teilweise Aufhebung, F6 > vollständige Aufhebung) sowie der Festsetzung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche F8 in der Flur 16 der Gemarkung Landenhausen. Diese Festsetzungen und die entsprechenden Zuordnungen werden durch die vorliegende 3. Änderung nicht verändert und sind somit auch weiterhin gültig.

Bebauungsplan Nr. 11 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost", 1. Änderung, 2008



Quelle: Gemeinde Wartenberg

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.

Im Bereich des bereits entwickelten Bestandes des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ als auch den weiteren gewerblichen Bereichen beidseits der B 254 im Südosten der Ortslage von Angersbach stehen der Gemeinde Wartenberg keine erschlossenen und verfügbaren Flächenreserven mehr zur Verfügung, welche die aktuelle Nachfrage nach gewerblichen Flächen decken könnten. Um die Entwicklungs- und Vermarktungsoptionen für den bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ zu optimieren und andererseits Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu schaffen, soll die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Weitere bisher im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Flächen werden dabei nicht in Anspruch genommen. Der Maßgabe zur Vermeidung der Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen wird somit Rechnung getragen. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es liegen keine Gründe vor (keine erhöhte Komplexität, Unterlagen sind nicht sonderlich umfangreich) die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2019 Bekanntmachung: 03.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.07.2019 – 16.08.2019 Bekanntmachung: 03.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<u>wird ergänzt</u> Bekanntmachung: <u>wird ergänzt</u>

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	<u>wird ergänzt</u>

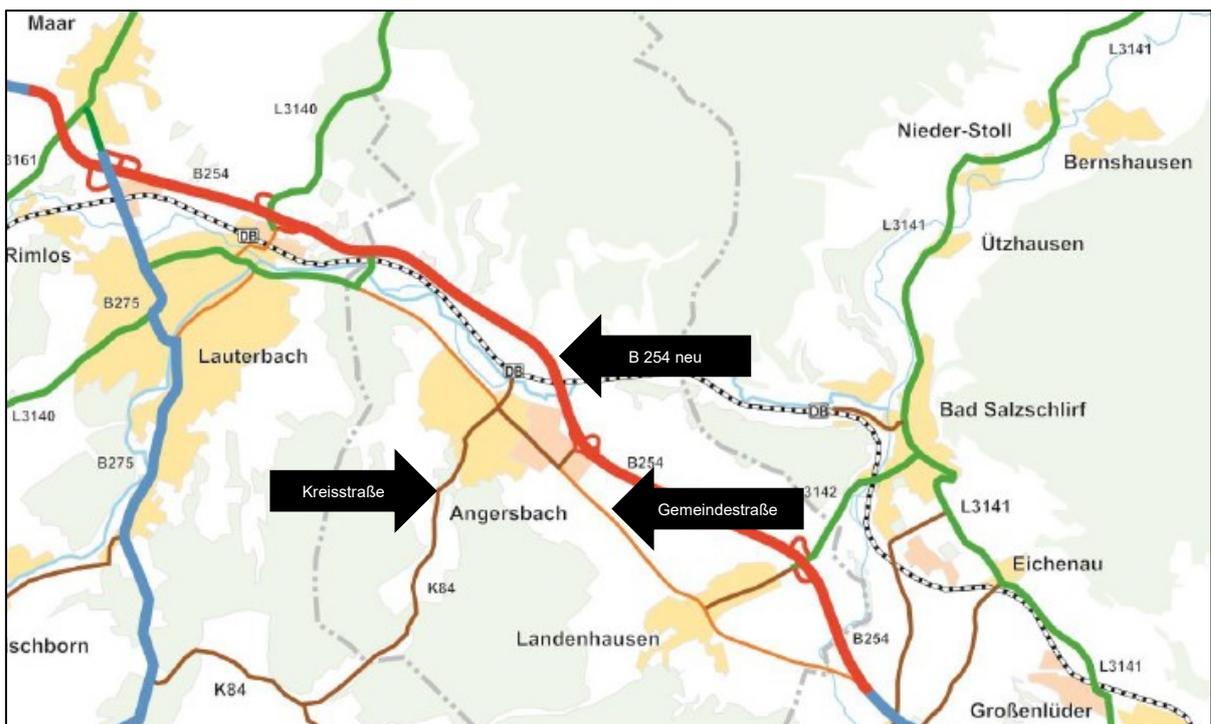
Die Bekanntmachungen erfolgen in den Wartenberger Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wartenberg.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes erfolgt über die Straße „Tiegel“ mit Anschluss an die Bundesstraße B 254 sowie die Straße „Hinterwiesen“. Entlang der Bundesstraße B 254 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen, um direkte Zufahrten von der Bundesstraße B 254 ausschließen zu können. Längs der Bundesstraße dürfen zudem gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass von Seiten hessen mobil aktuell das Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung B 254 - Ortsumgehung Lauterbach / Maar-Wartenberg betrieben wird. Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der B 254 (neu) soll die bisherige Bundesstraße B 254 u.a. zwischen Angersbach und Landenhausen zur Gemeindestraße bzw. bis zum Gewerbegebiet zur Kreisstraße herabgestuft werden.

Ausschnitt künftige Straßenklassifizierung

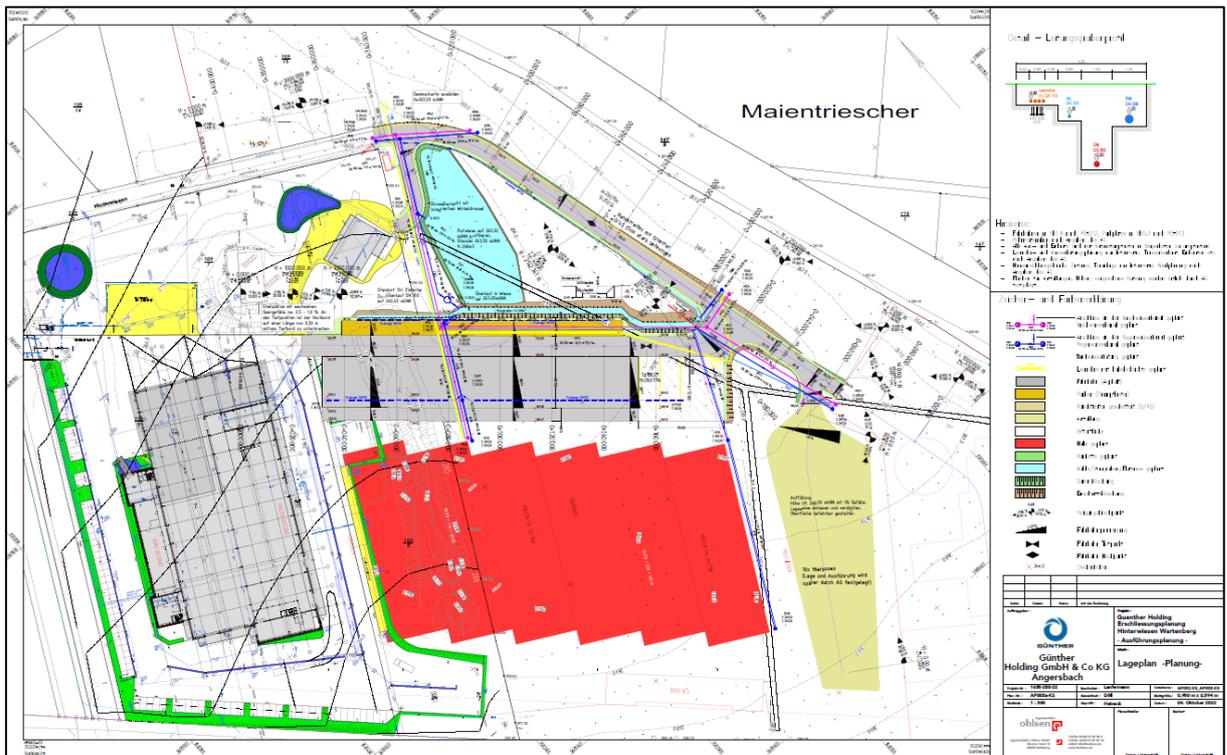


Quelle: Gemeinde Wartenberg, Büro StadtVerkehr

Die interne verkehrliche Erschließung bleibt unverändert und erfolgt über die Straße „Im Tiegel“, welche die Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet über eine ringartige Verkehrsführung anbindet. Davon ausgehend erschließt die Strichstraße „Hinterwiesen“ die im Südosten gelegenen und bisher unbebauten Flächen.

In diesem südöstlichen Bereich plant der Eigentümer der Flächen die Entwicklung einer Art „Gewerbe- / Industriehof“ zur Eigen- und Fremdnutzung von Flächen. Aus diesem Grund wird die interne Erschließung durch den Flächeneigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Wartenberg in Form von internen privaten Erschließungsstraßen vorgenommen und es erfolgt keine Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen in diesem Bereich. Die öffentliche Erschließung ist für die geplante Gebietsentwicklung durch die Straße „Hinterwiesen“ ausreichend sichergestellt. Diese wiederum wird künftig durch entsprechende Beschilderung als „Anliegerstraße / keine Wendemöglichkeit“ ausgewiesen, um Fremdverkehre zu vermeiden. Wendemöglichkeiten für die Anliegerverkehre werden auf den privaten Flächen nachgewiesen.

Auszug Planung „Gewerbe- / Industriehof“ mit interner Erschließung



Quelle: Vorhabenträger

Die gebietsinterne Gliederung und Differenzierung in Gewerbe- und Industriegebiete bleibt unverändert. Die Gewerbegebiete werden daher auch weiterhin im Norden festgesetzt (Teilgebiet 1), während die Industriegebiete wie bisher soweit wie möglich von der Ortslage entfernt im Süden des Geltungsbereich ausgewiesen werden.

Das Plangebiet erhält umlaufend eine Eingrünung, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu verbessern. Dabei werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen aufgegriffen und punktuell modifiziert.

Auch die durch das Plangebiet noch bestehenden Grabenparzellen werden weiterhin festgesetzt, wenngleich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden in Teilbereichen eine Reduzierung des Gewässerstrandstreifens (u.a. aufgrund der Lage im Innenbereich und bereits vollzogenem Straßenbau) vorgenommen wurde. In diesem Kontext wird zur Erschließung des Flurstückes 192/14 entlang der Grabenparzelle eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um das in Rede stehende und bisher brach liegende Flurstück zu mobilisieren.

Für die Belange des Artenschutzes wurden aktuelle Erhebungen und Untersuchungen durchgeführt. Aus diesem Grund sind zusätzliche artenschutzbezogene Ausgleichsflächen in die Planung integriert worden, die zudem auch für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Anrechnung gelangen sollen.

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 und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hingewiesen wird darauf, dass die für den Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“, dessen 1. Änderung sowie 2. Änderung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“, werden durch die in der vorliegenden 3. Änderung enthaltenen Festsetzungen geändert und ersetzt werden. Die übrigen Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne außerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches sind von der Änderung nicht betroffen und gelten unverändert fort.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ aus 1998 setzt für den hier in Rede stehenden Geltungsbereich großflächig Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO sowie Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest. Diese Festsetzungen werden vorliegend beibehalten und entsprechen damit dem bestehenden und auch künftigen städtebaulichen Entwicklungsziel.

Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet greift die 3. Änderung die bestehende Festsetzung und die regionalplanerischen Vorgaben auf, wonach innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- und Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen. Diese Festsetzung ist zudem städtebaulich begründet, um die zur Verfügung stehenden Flächen für z.B. produzierende Betriebe und Unternehmen vorzuhalten, Flächenkonkurrenzen mit Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden und städtebaulich integrierte Lagen als Standorte für den Einzelhandel und die Versorgung in der Gemeinde und den umliegenden Kommunen zu schützen.

3.2 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.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die Gewerbe- und Industriegebiete im Geltungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 10% überschritten werden darf. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung der Flächen und für eine zusätzliche Flexibilisierung im Plangebiet setzt die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes generell gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete sowie für die Industriegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Ziel dieser Festsetzung ist effizientere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, wodurch die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen perspektivisch reduziert werden kann.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt für die Bereiche der Industriegebiete eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu. Im Bereich der Gewerbegebiete setzt der bisher rechtsverbindliche Plan eine maximale Firsthöhe von 9,0 m sowie zwei Vollgeschosse fest. Die vorliegende Planung modifiziert diese Festsetzung dahingehend, dass die maximal zulässige Gebäudehöhen in allen Gebieten einheitlich mit 12,0 m festgesetzt werden, wodurch insbesondere in den Gewerbegebieten eine effizientere Flächennutzung und Ausnutzbarkeit „in der Höhe“ ermöglicht wird. Auf die Festsetzung von Geschossen wird verzichtet.

Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche, gemessen jeweils am Schnittpunkt der höchsten angeschnittenen Höhenlinie mit dem aufgehenden Mauerwerk des jeweiligen Gebäudes. Sofern das jeweilige Gebäude keine Höhenlinie schneidet, ist die nächstliegende Höhenlinie maßgebend. Als oberer Bezugspunkt für die Höhermittlung gilt der höchste Punkt des Gebäudes oder der baulichen Anlage. Ausnahmen sind zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen im Grundriss projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im Bereich des Gewerbegebietes mit der lfd. Nummer 1 im Nordosten wird die Baugrenze im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplanes um 5,0 m nach Osten verschoben um hier weitere Flexibilität im Zuge der Grundstücksausnutzung zu erhalten. Der Gewässerabstand von 5,0 m gemäß § 30 HWG für den Innenbereich wird hier entsprechend eingehalten. Ansonsten ergeben sich an den Baugrenzen im Vergleich zu den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bis auf kleinere Anpassungen an den Bestand keine wesentlichen Veränderungen der Baugrenzen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind in den Gewerbe- und Industriegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Der Bebauungsplan trifft hier keine weitergehenden Festsetzungen. Es gelten die Bestimmungen der BauNVO, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Eingrünungen) entgegenstehen.

Im Bereich der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG entlang der B 254 dürfen Hochbauten jeder Art längs der Bundesstraße in einer Entfernung von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an die Bundesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

3.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die interne verkehrliche Erschließung bleibt unverändert und erfolgt über die Straße „Im Tiegel“, welche die Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet über eine ringartige Verkehrsführung anbindet. Davon ausgehend erschließt die Strichstraße „Hinterwiesen“ die im Südosten gelegenen und bisher un bebauten Flächen. In diesem südöstlichen Bereich plant der Eigentümer der Flächen in Abstimmung mit der Gemeinde die Entwicklung eine Art „Gewerbe- / Industriedhof“ zur Eigen- und Fremdnutzung von Flächen, wodurch keine Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen in diesem Bereich erforderlich wird. Die öffentliche Erschließung ist für diese geplante Gebietsentwicklung durch die Straße „Hinterwiesen“ ausreichend sichergestellt. Diese wiederum wird künftig durch entsprechende Beschilderung als „Anliegerstraße“ ausgewiesen, um Fremdverkehre aus diesem Bereich herauszuhalten. Wendemöglichkeiten für die Anliegerverkehre werden auf den privaten Flächen nachgewiesen.

Zur Mobilisierung des bisher unerschlossenen Flurstückes 192/14 wird entlang der Grabenparzelle eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um das in Rede stehende und bisher brach liegende Flurstück nutzbar zu machen. Diese Festsetzung erfolgte unter vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Zur Minimierung und Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden die bisherigen eingriffsminimierenden und -ausgleichenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Planung fortgeschrieben.

3.5.1 Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien

Zur Förderung des Wasser- und Luftaustausches zwischen Atmos- und Pedosphäre wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet verbleibenden Grundstücksfreiflächen ihre Funktion als Grünflächen bzw. unbebaute Flächen auch erfüllen können. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon allerdings verständlicherweise unberührt.

3.5.2 Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen

Der vorstehenden Intention folgend sind auch flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Mit dieser Bestimmung soll der Anlage von artenarmen und defacto versiegelten Freiflächengestaltungen vorgebeugt werden. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten führen in aller Regel zu einer Aufheizung des Lokal- und Mikroklimas und tragen nicht zur städtebaulich gewünschten Begrünung der Grundstücksfreiflächen bei. Ausgenommen sind natürlich Wegeverbindungen oder die dem Spritzwasserschutz dienenden Gebäudeumrandungen.

3.5.3 Beschränkung der Bodenversiegelung

Zur Reduzierung der Versiegelung wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Gehwege, Feuerwehrumfahrten, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, nicht überdachte Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Terrassen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine). Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes nicht für Fahrwege, Anlieferungszone und Betriebsflächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

3.5.4 Spiegelnde Gebäudeteile

Spiegelnde Gebäudeteile sind eine der Hauptursachen für Todesfälle von Vögeln. Durch die Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich und den angrenzenden Freiflächen, die nachweislich u.a. für Feld- und Wiesenvögel eine Bedeutung haben, kommt dem Schutz der Avifauna daher eine besondere Bedeutung zu. Um eine möglichst verträgliche Integration der Bauflächen in den Naturraum zu ermöglichen und den Einfluss auf die Avifauna zu minimieren, wird festgesetzt, dass zur Verhinderung von Vogelschlag für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren ist. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

3.5.5 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen in Baugebieten stellen für bodengebundene Lebewesen oftmals eine nicht zu überwindende Hürde dar. Gerade im ländlichen Raum und wie vorliegend im Übergang zum Außenbereich ist dies von besonderer Bedeutung. Zur Förderung der Durchgängigkeit des Plangebietes und zur Reduzierung von Barrieren wird aus städtebaulich-ökologischen Gründen festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken dürfen. Der Bodenabstand von Zäunen muss dementsprechend mindestens 10 cm betragen; über die Erdgleiche hervortretende Sockelmauern sind unzulässig.

Zur Förderung der Gebietseingrünung sind Zaunanlagen darüber hinaus zu mindestens 70 % mit standortgerechten Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen und bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

3.5.6 Außenbeleuchtung

Siedlungs- und insbesondere Gewerbeflächen tragen in bedeutendem Maße zur sogenannten „Lichtverschmutzung“ bei. Dies ist inzwischen insbesondere in den urbanen Zentren zu einem bedeutenden Problem für den Mensch und Natur geworden. Im Besonderen sind Insekten davon betroffen, für die nicht-gekapselte Leuchten oftmals zur Todesfalle werden. Damit kommt insbesondere aber auch dem ländlichen Raum eine wesentliche Aufgabe zur Vermeidung weiterer negativer Einflüsse von Lichtimmissionen und der Förderung der Artenvielfalt zu. Im vorliegenden Fall trifft das aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich besonders zu. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Mit diesen Festsetzungen können die Auswirkungen der gebietsbezogenen Lichtimmissionen reduziert und eine möglichst verträgliche Integration des Plangebietes in den Natur- und Siedlungsraum ermöglicht werden.

3.5.7 Anlage und Gestaltung der Fließgewässer und ihrer Uferbereiche (F2)

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung F2 umfasst den bestehenden namenlosen Graben im Plangebiet. Der vorliegende Bebauungsplan greift die bisherige Festsetzung auf und legt fest, dass das Bachbett ohne technische Ufersicherung naturnah zu gestalten und die Ufer mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Gräben sind zu erhalten und zu pflegen. Die Uferrandstreifen sind extensiv zu bewirtschaften. Notwendige Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise und jeweils nur auf einer Uferseite im September oder Oktober eines Jahres durchzuführen.

Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes mit der lfd. Nummer 1 im Nordosten zu Lasten des Gewässerrandstreifens um 5,0 m nach Osten verschoben wird, um hier weitere Flexibilität im Zuge der Grundstücksausnutzung zu erhalten. Zur Mobilisierung des bisher unerschlossenen Flurstückes 192/14 wird zudem entlang der südlichen Grabenparzelle eine private Verkehrsfläche zu Lasten des Gewässerrandstreifens festgesetzt, um das in Rede stehende und bisher brach liegende Flurstück nutzbar zu machen.

Beide vorstehend genannten Festsetzungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und Wasserbehörde vorgenommen.

3.5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Vorliegend betroffen sind die Arten Feldlerche, Schwarzkehlchen und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (im Folgenden auch mit *Maculinea* abgekürzt). Für diese Arten wurde ein Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept mit entsprechenden vorlaufenden CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet und umgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen und gemeindeeigenen Flächen werden entsprechend auch als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen und damit auch planungsrechtlich gesichert. Für weitere Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und das Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept verwiesen. Beide Dokumente liegen den Planunterlagen bei.

3.5.8.1 Entwicklung von Ersatzhabitaten für das Schwarzkehlchen (F9 bis F11)

Die Fläche F9 ist als extensives Grünland zu pflegen. Der erste Schnitt- oder Beweidungstermin (mit Schafen oder Ziegen) ist vor dem 10. Juni und der zweite ab 1. September durchzuführen. Die Fläche F10 (etwa 10 m breit) und F11 (etwa 5 m breit) sind zu zweijährigen Altgrasstreifen zu entwickeln. Die Altgrasstreifen sind alle zwei Jahr im September und jährlich im Wechsel zu mähen, sodass jedes Jahr nur einer der beiden Streifen gemäht wird und der andere erst im Folgejahr. Entlang des westlichen Randes der Fläche F9 und des südlichen Randes der Fläche F10 sind mindestens 4 (insgesamt mindestens 8) 1,2 m bis 1,5 m hohe Sitzwarten (z.B. Holzpfähle) in Abstand von etwa 20 m zu errichten. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

3.5.8.2 Entwicklung von Ersatzhabitaten für den Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling (F12)

Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) ist entweder durch kleinflächige Einsaat (etwa 10 qm), Mahdgutübertragung oder durch Pflanzungen (mindestens 10 Pflanzen) zu fördern. Der erste Schnitt- oder Beweidungstermin (mit Schafen oder Ziegen) ist vor dem 10. Juni und der zweite ab 1. September durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

3.5.8.3 Entwicklung von Ersatzhabitaten für Feldlerchen (F13)

Die Fläche ist zu einer ein- bis dreijährigen Blühfläche zu entwickeln. Die Einsaat einer geeigneten Blümmischung und die dafür notwendigen Bodenvorbereitung sind je nach Standzeit der Blühfläche (alle ein- bis drei Jahre) im Herbst oder im Frühjahr (bis zum 31. März) durchzuführen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

3.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine adäquate Mindestein- und -durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt. Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, 2 Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 – 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 – 80, 80 – 100 oder 100 – 150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 01. März vorzunehmen.

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 10,0 m verschoben werden. Die vier im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bestehenden Laubbäume sind auf die Fläche zum Anpflanzen entlang der Bundesstraße zu versetzen.

4. 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.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Für die Dachneigung der Hauptgebäude sind in den Gewerbe- und Industriegebieten Neigungen bis 35 Grad zulässig. Flachdächer, Fotovoltaikanlagen sowie Gründächer sind ausdrücklich zulässig.

Zur harmonischen Integration der Gebäude im Übergang zum Außenbereich und aufgrund der Sichtexposition des Plangebiets sind die Fassaden in den Gewerbe- und Industriegebieten in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste).

4.2 Werbeanlagen

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbung mit sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen, Dachflächenwerbung.

4.3 Grünflächenanteil

Die Grundstücksflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, sind zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen; mindestens 50 % dieser Grünflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 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 wurde 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der 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, in den Umweltbericht integriert.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 allgemein die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde darüber hinaus ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dabei wurden im Plangebiet artenschutzrelevante Tierarten festgestellt. Betroffen sind die Arten Feldlerche, Schwarzkelchen und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Für diese Arten gilt folglich, dass bei Eingriffen in diese Habitate das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgeschlossen werden kann. Des Weiteren wird es zu anlagen- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kommen. Diese Verbotstatbestände können jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Plan Ö 2019).

Für die betroffenen Arten wurde daher aufbauend auf dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ein Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet und zwischenzeitlich auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen und Flächen wurden (soweit aus städtebaulichen Gründen gem. BauGB festsetzbar) als Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 3.5.8). Diese Ausgleichsmaßnahmen entsprechen somit den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und wurden teilweise durch Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde erweitert. Für weitere Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und das Artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept verwiesen. Beide Dokumente liegen den Planunterlagen bei.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorliegende Bauleitplanung unter Beachtung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen grundsätzlich vollzugsfähig und umsetzbar ist.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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.

Die bisherigen den Eingriffen zugeordneten Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“, dessen 1. Änderung sowie 2. Änderung im Rahmen des Bebauungsplanes „Naturschutz im Wald“, Karte 4, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“, OT Angersbach bleiben vorliegend unverändert und gelten dementsprechend fort (vgl. Kapitel 1.5).

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ erfolgt keine wesentliche Ausweitung der Gewerbe- und Industriegebiete. Für die zusätzlich vorbereiteten Eingriffe im Bereich der Ausgleichsfläche F2 in dem Baugebiet mit der lfd. Nr. 1, zur Kompensation der Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 (mit zusätzlicher Überschreitung) auf 0,8 und zur Gewährleistung einer ausreichenden artenschutzrechtlichen Kompensation wurden allerdings weitere externe Kompensationsflächen in den Bebauungsplan integriert (vgl. Kapitel 3.5.8 und 5.2). Diese Flächen und Maßnahmen sind vor allem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen bzw. des artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzepts. Sie sind aufgrund ihrer Größe und der jeweilig festgesetzten Maßnahmen (extensives Grünland, Entwicklung Altgrasstreifen, Blühflächen, etc.) in Kombination mit den in den Gewerbe- und Industriegebieten neu getroffenen Festsetzungen (expliziter Ausschluß von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien und flächigen Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, Festsetzungen zur Reduzierung der „Lichtverschmutzung“, etc.) nach Einschätzung der Gemeinde ausreichend bemessen und geeignet, neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich auch den geringfügigen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abzudecken.

Da es sich vorliegend um die Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts handelt, wird auf eine detailliertere Bilanzierung (z.B. in Anlehnung an die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) in Hessen) verzichtet.

6. Allgemeiner 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.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen. 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 gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Weitergehende Festsetzungen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand als nicht erforderlich eingestuft und können dem Vollzug bzw. den nachfolgenden Planungsebenen (Objektplanung) überlassen werden.

7. 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:

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden auf den bisher noch unbebauten Flächen von Entwässerungsgräben durchzogen, die unter anderem für die Entwässerung der Bundesstraße noch eine bedeutende Funktion erfüllen. Bereits im Rahmen der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes in den Jahren 1997 und 1998 wurde mit dem damaligen zuständigen Wasserwirtschaftsamt eine Verlegung der im Plangebiet befindlichen Gräben erörtert. In diesem Zusammenhang wurde der im Osten um das Plangebiet verlaufende Graben im damaligen Bebauungsplan festgesetzt und auch realisiert. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Einziehung der Gräben innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen wurden nach diesseitigem Kenntnisstand seinerzeit allerdings nicht abgeschlossen und die Gräben waren bis dato auch noch für Entwässerung der Bundesstraße von Bedeutung, wengleich bereits seit vielen Jahren aus dem amtlichen Kataster bereits entfernt.

Die Gemeinde Wartenberg hat diese Thematik im Zuge der vorliegenden Planänderung aufgegriffen und mit Schreiben vom 26.05.2021 einen Antrag auf Erteilung einer Plangenehmigung gemäß § 68 Abs. 2 und § 70 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Entwidmung der Gräben im Plangebiet gestellt.

Mit Schreiben vom 09.09.2021 (Az.: 63/UWB-2-019-W-0004302-6) wurde der Gemeinde vom Kreis Ausschuss des Vogelsbergkreises - Amt für Bauen und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz eine Genehmigung nach §§ 68 Abs. 2 und 70 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für den Gewässerausbau durch Entwidmung eines Grabens ohne Namen, ehemalige Gewässerparzelle Gemarkung Angersbach, Flur 12, Nr. 257/0 erteilt.

Grundlage des Antrags und der Genehmigung war u.a. ein gemeinsamer Ortstermin am 09.03.2021 unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, dem Amt für Aufsichts- und Ordnungsangelegenheiten, Jagd- und Fischereiwesen, dem Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum sowie Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement in Schotten. Im Rahmen des Ortstermins wurde gemeinsam entschieden, das Wasser über einen seitlich der B 254 befindlichen Entwässerungskanal in das weiter nordwestlich laufende Gewässer "Im Tiegel" (Flur 13, Nr. 140/2) ab- und einzuleiten. Weitere Details sind der Plangenehmigung (Az.: 63/UWB-2-019-W-0004302-6) und den Nachweisen (N-A-Modell) und Konzept zur Absicherung der Oberflächenentwässerung der Bundesstraße B 254 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.3 "Baugebiet Ost" 3. Änderung und Erweiterung des Ingenieurbüro Heß, Lauterbach zu entnehmen.

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Entwässerung der B 254 damit inzwischen sichergestellt ist und die erforderlichen Maßnahmen zur Entwidmung der Gräben vollzogen wurden.

Zur Mobilisierung des bisher unerschlossenen gewerblichen Flurstückes 192/14 wird entlang der nördlichen im Plangebiet verlaufenden Grabenparzelle eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um das bisher brach liegende Flurstück nutzbar zu machen. Da für das Flurstück 192/14 eine Zuwegung fehlt und das Flurstück von bestehender Bebauung, der Bundesstraße und einem Gewässerrandstreifen begrenzt wird, soll die geplante Zuwegung auf einem Teil des bestehenden Gewässerrandstreifen verlaufen. Dafür werden etwa 70 m des Gewässerrandstreifens von 10 m auf 5 m Breite reduziert. Auf diesem 70 m langen Abschnitt stehen vier angepflanzte Laubbäume (Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eiche), die für die Zuwegung entfernt werden müssen. Die Untere Naturschutzbehörde hat mitgeteilt, dass die Bäume in den Bereich entlang der Bundesstraße versetzt werden können und der Planänderung in diesem Bereich mit Schreiben vom 15.08.2019 und telefonischer Abstimmung vom 02.09.2019 grundsätzlich mit Auflagen zugestimmt. Auch die Untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 22.08.2019 ihr Einverständnis signalisiert.

Im Bereich des Gewerbegebietes mit der lfd. Nummer 1 im Nordosten wird die Baugrenze darüber hinaus im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplanes um 5,0 m nach Osten verschoben um hier weitere Flexibilität im Zuge der Grundstücksausnutzung zu erhalten. Der Gewässerabstand von 5,0 m gemäß § 30 HWG für den Innenbereich wird hier entsprechend eingehalten.

Zusammenfassend geht die Gemeinde davon aus, dass der Bebauungsplan damit aus wasserrechtlicher Sicht vollzugsfähig und umsetzbar ist.

7.3 Wasserschutzgebiete

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist im nördlichen Teilbereich bereits erschlossen und verfügt über einen Anschluss an das kommunale Versorgungsnetz. Die Versorgung kann somit durch Anschluss an das bestehende Trink- und Löschwasserversorgungsnetz grundsätzlich sichergestellt werden. Über das öffentliche Trinkwassernetz ist eine Löschwassermenge von rd. 140 cbm/h verfügbar.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 betragen die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für Gewerbe- und Industriegebiete unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zwischen 48 cbm/h und 192 cbm/h. Insofern lässt sich feststellen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt ist. Die ggf. in Abhängigkeit der konkreten Nutzung erforderlichen Differenzmenge zu dem Maximalwert von 192 cbm/h muss von Seiten der Gebäudebetreiber im Rahmen der konkreten Objektplanung / im Objektbetrieb nachgewiesen werden (vgl. dazu auch Kapitel 11). Im Falle der im Gebiet bereits ansässigen Fa. Günther wird dies beispielsweise über eine Teichanlage auf dem Grundstück der Fa. Günther bereitgestellt. Im Bereich der bisher unbebauten Flächen im Süden ist die Verlegung von entsprechenden Infrastrukturen im Vollzug der Planung erforderlich.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Entsorgungssystem. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen Hauptsammler zur örtlichen Kläranlage. Die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur und die Fortführungsmöglichkeiten wurde bereits im Zuge der Aufstellung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geprüft. Die Infrastrukturen müssen im Bereich der südöstlichen und bisher unbebauten Industriegebiete entsprechend erweitert und ergänzt werden.

Bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auch auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Ausführungen ist insgesamt anzunehmen, dass die Entwässerung für das Plangebiet gesichert ist bzw. sichergestellt werden kann.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

8.1 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittel

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Eine Abfrage zur Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Hessen wurde bereits eingeleitet. Die Auswertung der Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, 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 gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.2 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. 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 (ggf. 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 sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

Gemäß der Stellungnahme des Kreisausschusses des Vogelsbergkreises, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz wird beim Auf- oder Einbringen von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser— und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

9. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: 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.

10. Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorliegend geplanten Nutzungen (Bestandsüberplanung Gewerbegebiete und Überplanung bestehender, aber noch nicht vollentwickelter Industriegebiete) keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte und Beeinträchtigungen auf angrenzende schutzbedürftige Bereiche zu erwarten sind. Der vorliegende Änderungsbebauungsplan greift die bestehende städtebauliche Grundkonzeption auf und setzt die Industriegebiete im Süden und damit mit ausreichendem Abstand zu den Wohngebieten und schutzbedürftigen Nutzungen im Ortsteil Angersbach fest.

Dem o.g. Trennungsgebot wird damit ausreichend Rechnung getragen und auch ein Heranrücken von emittierenden Betrieben über das bisher bestehende Planungsrecht hinaus wird nicht vorbereitet.

Allerdings befinden sich im Industriegebiet Betriebswohnungen. Diese wurden in den vergangenen Jahren auf Grundlage der BauNVO bauaufsichtlich genehmigt. Gemäß BauNVO sind in Industriegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Bei der Entwicklung der südlichen Industriegebiete bzw. im Vollzug der Bauleitplanung sind die im Plangebiet bereits vorhandenen Betriebswohnungen dementsprechend zu berücksichtigen. Auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung besteht an dieser Stelle nach diesseitiger Einschätzung jedoch kein städtebaulicher Handlungsbedarf, so dass die gebietsinterne Konfliktbewältigung zwischen bestehenden und künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf der nachfolgenden bauaufsichtlichen Planungsebene erfolgen kann. Im Vollzug der Bauleitplanung bzw. auf Baugenehmigungsebene kann die Anordnung / Ansiedlung von störintensiven Betrieben unter Berücksichtigung der bereits im Industrie- und Gewerbegebiet vorhandenen Nutzungen vorhabenbezogen gesteuert und überprüft werden. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird daher von weitergehenden Festsetzungen abgesehen und der Konflikttransfer auf die nachfolgenden Planungsebenen als zulässig erachtet.

11. Brandschutz

Der Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Gefahrenabwehr, 37.1 Brand- und Katastrophenschutz, Vorbeugender Brandschutz weist in seiner Stellungnahme vom 10.07.2019 für den Vollzug der Bauleitplanung hin:

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten.

Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten (HBO §§ 3, 14). Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten.

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf $192 \text{ cbm/h} = 3200 \text{ l/min}$ (384 cbm für zwei Stunden). Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss.

Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht. Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28. Mai 2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 – Brandschutz verwiesen.

12. Sonstige Infrastruktur

12.1 Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist nicht geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass sich vor Beginn von Bauausführungen über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom zu informieren ist. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Grundstückseigentümer der betroffenen Bebauungsflächen sollen sich im Falle einer TK-Anbindung frühzeitig mit dem Bauherrens-service unter 0800/3304 903 oder <https://www.telekom.de/hilfebauherren> in Verbindung setzen.

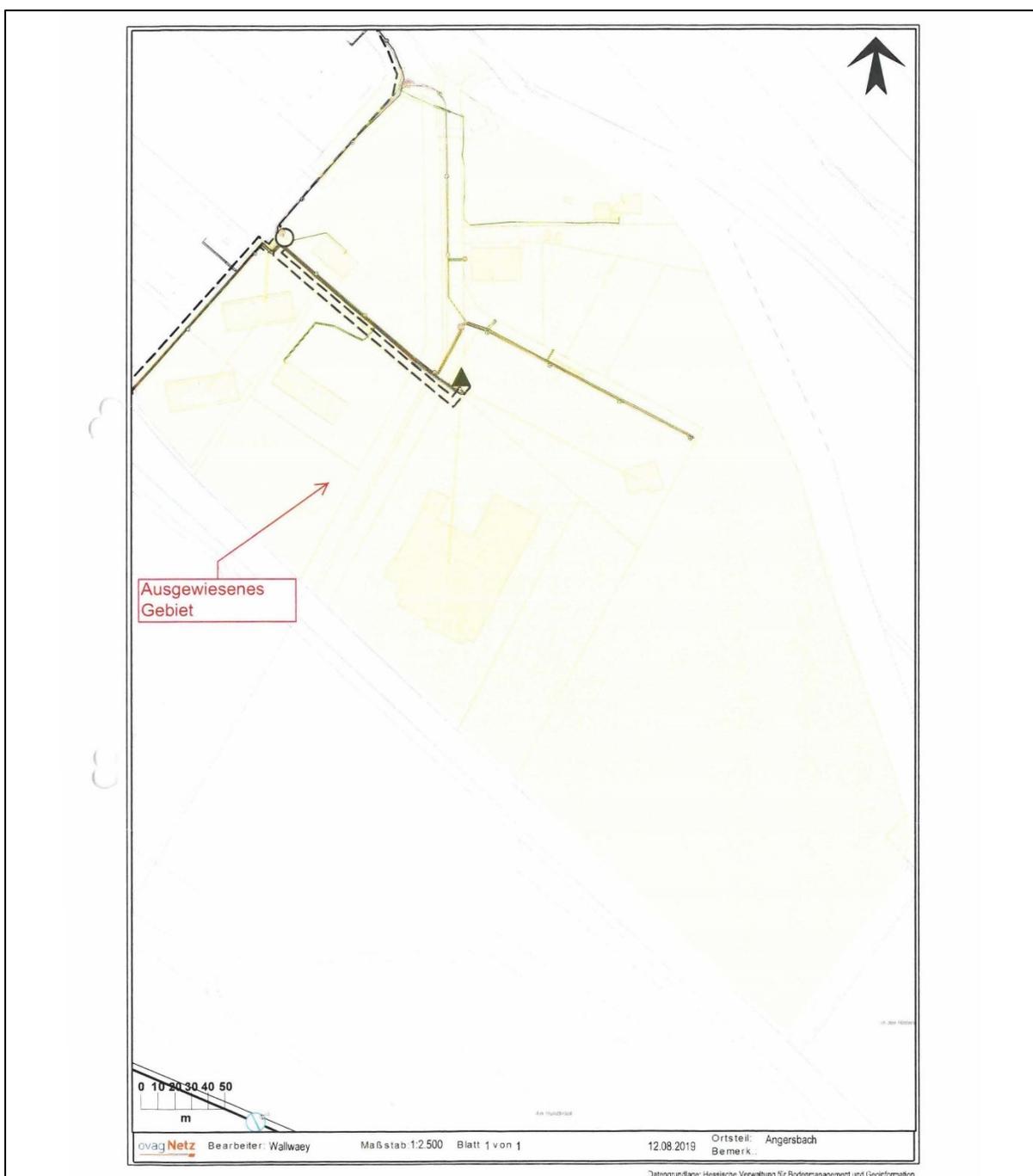
12.2 Ovag Netz GmbH

In dem ausgewiesenen Gebiet ist eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG verlegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen sind in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden. Sollten die Kabel nicht im öffentlichen Bereich verlegt werden, ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, vorzusehen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich. In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, müssen vorhandene bzw. geplante Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall ist Rücksprache mit dem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld Tel. (0 66 31) 971 – 0 zu halten.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich der Kabel, ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk in Verbindung setzt.

Bestandskarte OVAG



Quelle: OVAG

13. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

13.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wartenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

13.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Wartenberg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

13.3 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

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

Bezeichnung	Wert (ha)
Geltungsbereich	17,861
Gewerbe- und Industriegebiete	12,874
Straßenverkehrsflächen	0,523
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,040
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,004
Flächen für Natur und Landschaft	5,223

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 11.3 "Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost" - 3. Änderung, PlanÖ, 09/2019
- Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept Bebauungsplan Nr. 11.3 „Änderung und Erweiterung des Baugebietes Ost“ – 3. Änderung, Planungsbüro Fischer, 24.10.2022
- Nachweise (N-A-Modell) zur Absicherung der Oberflächenentwässerung der Bundesstraße B 254 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.3 "Baugebiet Ost" 3. Änderung und Erweiterung, Ingenieurbüro Heß, 02 / 2021 und 05 / 2021

Planstand: 16.02.2023

Projektnummer: 195219

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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