



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23
„Auf der Großmühl“

Entwurf zur 2. Offenlegung

Planstand: 04.11.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2	Baumassenzahl	9
2.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	11
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
3.1	Werbeanlagen.....	11
3.2	Einfriedungen	11
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	11
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	13
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	13
6	Immissionsschutz.....	13
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	14
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
9	Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse	16
10	Denkmalschutz.....	17
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	17
12	Bodenordnung	18
13	Kosten.....	18
14	Verfahrensstand.....	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Marktgemeinde Eiterfeld steht aktuell vor der Herausforderung, dass die bestehenden Gewerbeflächen nahezu vollständig ausgeschöpft sind. In kommunaler Hand sind keine Flächen verfügbar, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten. Die Marktgemeinde Eiterfeld hat sich daher mit der Frage beschäftigt, welche der im Flächennutzungsplan bereits als Potenzialflächen dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Hierzu wurde auf eine bereits im Jahr 2013 erstellte Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G2 und G3 zurückgegriffen und ein Strategiepapier zur Fortentwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erarbeitet, das vom Bauausschuss am 13.12.2016 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 02.02.2017 daraufhin die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Bauleitplanung sollen im Ortsteil Eiterfeld die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Gewerbegebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im östlichen Anschluss an die Karl-Ebner-Straße geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes Nr. 23 „Auf der Großmühl“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, die Flurstücke 31, 32, 33/1, 92/64, 94/64, 95/34 sowie die gemeindlichen Wegeparzellen in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 9, Flurstücke 55/3 teilweise, 64/1 teilweise und 138/61 sowie in der Flur 11 das Flurstück 53/2 teilweise und in der Gemarkung Leibolz, Flur 3, das Flurstück 30 (Plankarte 1). Der Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlängerung der Karl-Ebner-Straße sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Bauflächen (G2)* dargestellt sind.
- Westen: Karl-Ebner-Straße sowie angrenzend gewerbliche Nutzungen, Solarpark und Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Die Brandersiede“ (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
- Süden: Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet OT Leibolz“ (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) sowie gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,1 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,9 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,5 ha und auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich des Wirtschaftsweges rd. 0,7 ha. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie am südwestlichen Rand einen landschaftsgliedernden Feldgehölzstreifen. Das natürliche Gelände steigt in südöstlicher Richtung von 371 m ü.NN um rd. 16 m auf 387 m ü.NN an. Im Rahmen der Erschließung wird daher eine Geländemodellierung erforderlich, um die für eine bauliche Nutzung erforderlichen überwiegend ebenen Flächen, gegebenenfalls in Form einer Terrassierung, herzustellen.

Bereich des Plangebietes



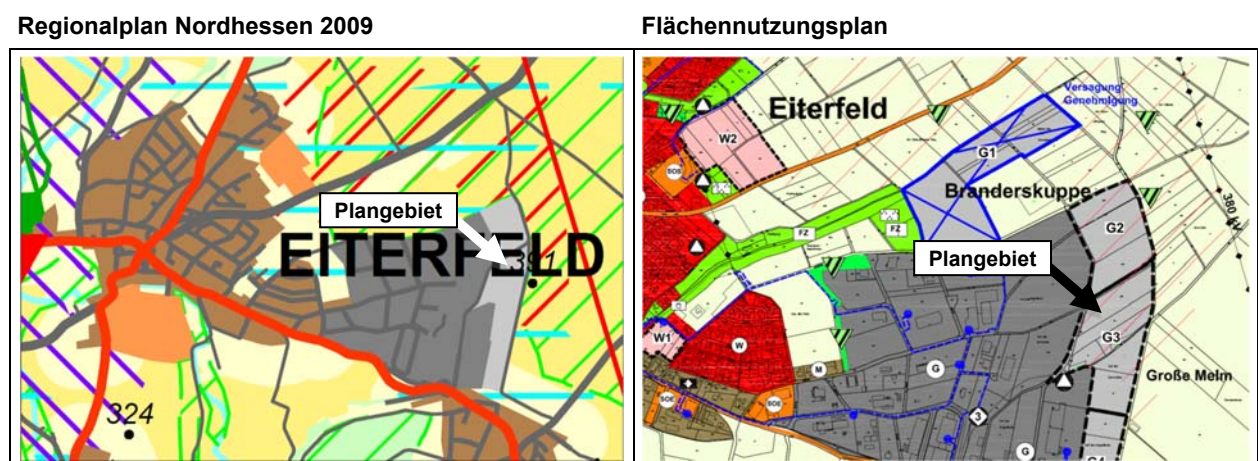
Eigene Aufnahmen (10/2016)

Ferner kommt in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, das Flurstück 3 mit einer Größe von 1,1 ha (10.639 m²) hinzu, das der Planung als externe Ausgleichsfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet wird (Plankarte 2). Da zum Entwurf des Bebauungsplanes hierfür noch das Flurstück 16 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, vorgesehen war und die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst und auf das nunmehr gewählte Flurstück 3 in der Gemarkung Großentaft, Flur 42, bezogen wurden, handelt es sich mithin um eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sodass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wird und die Stellungnahmen erneut eingeholt werden.

Schließlich wird in der Gemarkung Wölf, Flur 3, das Flurstück 47/1 teilweise mit einer Größe von rd. 1,6 ha (16.122 m²) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Sinne einer vorlaufenden Ersatzmaßnahme unter anderem zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert (Plankarte 3).

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Marktgemeinde Eiterfeld stellt als Grundzentrum in ländlichen Raum zudem einen gewerblichen Schwerpunktort dar. Die Festlegung ergibt sich dabei insbesondere aus den am östlichen Siedlungsrand bereits großflächig vorhandenen gewerblichen Bauflächen, die historisch gewachsen sind und in den letzten Jahrzehnten zunehmend erweitert wurden. Die Bestandsflächen sind dabei im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt am östlichen Rand auch eine Ausweisung von *Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung*. Die Darstellung stellt damit den grundsätzlichen Rahmen für die künftige Fortentwicklung gewerblicher Bauflächen in der Marktgemeinde Eiterfeld dar.



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Der an das Plangebiet östlich angrenzende Bereich ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Rohstoffe* und somit als Grundsatz der Raumordnung festgelegt. Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Mit den *Vorbehaltsgeländen oberflächennaher Lagerstätten* wird im Regionalplan die Existenz, Lage und Ausdehnung von abbauwürdigen und abbaufähigen oberflächennahen Lagerstätten einheimischer mineralischer Rohstoffe einschließlich der Energierohstoffe aufgezeigt. Sie sollen vor Inanspruchnahmen geschützt werden, die einen künftigen Abbau unmöglich machen oder unzumutbar erschweren und dienen der mittel- bis langfristigen Rohstoffvorsorge. Eine Abbaunutzung entspricht dabei jedoch nicht dem derzeitigen Ziel des Regionalplanes. Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt keine Flächeninanspruchnahme von Bereichen innerhalb des Vorbehaltsgeländes, gleichwohl wird eine städtebauliche Entwicklung unmittelbar angrenzend bauplanungsrechtlich vorbereitet. Da konkrete Abbauplanungen nicht bekannt sind und die angrenzenden Bereiche regionalplanerisch lediglich als Vorbehaltsgelände und somit als Grundsatz der Raumordnung festgelegt sind und selbst unter Einhaltung hinreichender Schutzabstände der weit überwiegender Flächenanteil des gesamten Vorbehaltsgeländes vorbehaltlich sonstiger Erfordernisse unberührt bleibt und grundsätzlich für einen entsprechenden Kalkstein-Abbau zur Verfügung steht, werden die Belange des Bergbaus und der Rohstoffsicherung nicht abwägungserheblich berührt.

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld stellt für den Bereich des Plangebietes bereits *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan am östlichen Ortsrand dargestellten *Gewerblichen Bauflächen Planung* mit den Bezeichnungen G2 bis G4, die sich an den vorhandenen Siedlungsrand anschließen und im Wesentlichen der Ausweisung eines entsprechenden *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung* im Regionalplan Nordhessen 2009 entsprechen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere 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.

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen.

Die Planung folgt im Übrigen, wie bereits dargelegt, dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Anforderungen an die Lage und Anbindung soll das geplante Gewerbegebiet daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten. Die grundsätzliche Eignung der Flächen innerhalb des Plangebietes für eine städtebauliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen einer im Jahr 2013 erstellten Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G 2 und G 3 und einem diesbezüglichen Strategiepapier von 2016 vergleichend geprüft und insbesondere aus erschließungstechnischer Sicht die Empfehlung abgegeben, den im Flächennutzungsplan bereits als *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dargestellten Bereich vorrangig städtebaulich zu entwickeln.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 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 Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der in diesem Bereich vorgesehenen Nutzungen **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von betriebsgebundenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass im Bereich des Plangebietes nicht durch entsprechende Nutzungen eine erhöhte immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit begründet wird, die gegebenenfalls mit Einschränkungen für bestehende oder geplante Nutzungen einhergeht.

Ferner werden die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen. Zur Begründung des Ausschlusses von **Vergnügungsstätten** kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelsvorhaben** im Plangebiet wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb jedoch Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Betriebe vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Plangebiet kein neuer Einzelhandelsstandort begründet wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung im Bereich des Plangebietes. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** fest, sodass auch größere Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt somit noch deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung im Gewerbegebiet in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 10,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

Die Wahl des unteren Bezugspunktes erfolgt vor dem Hintergrund, dass die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes eine Geländemodellierung in Form einer Terrassierung voraussetzt, die einen Rückgriff auf die (derzeitige) natürliche Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt ausschließt. Eine kleinteilig differenzierte Untergliederung des Gewerbegebietes in verschiedene Teilflächen mit unterschiedlichen Höhenbegrenzungen verhindert zudem die im Vollzug des Bebauungsplanes erforderliche Flexibilität bei der Erschließungsplanung. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche beträgt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Hierdurch erfolgt einerseits die Vorgabe zur Einhaltung entsprechender Grenzabstände, während andererseits den Anforderungen an eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung der Baugrundstücke im Zuge der Errichtung größerer baulicher Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung im Bereich der Verlängerung der Karl-Ebner-Straße entlang des Plangebietes sowie für die geplante Stichstraße einschließlich der zugehörigen Wendeanlage innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** fest. Im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, die das geplante Gewerbegebiet nach Osten hin begrenzt, werden ausgehend von der Karl-Ebner-Straße ebenfalls Straßenverkehrsflächen sowie weiterführend eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt, sodass die Wegeverbindung für eine ergänzende Erschließung einzelner Baugrundstücke im Osten in Form einer weiteren Stichstraße sowie auch für eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen bauplanungsrechtlich gesichert werden kann.

Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die aktuelle Entwurfsplanung zum Straßenbau des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, zugrunde. Da die Erschließungsplanung nach der Entwurfs offenlegung konkretisiert wurde und die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen entsprechend angepasst wurden, handelt es sich mit hin um eine Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sodass der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt wird und die Stellungnahmen erneut eingeholt werden.

2.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes symbolhaft eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, erfolgt die Regenrückhaltung über ein unterirdisches Rigolenbauwerk, sodass der Flächenbedarf im Unterschied zu einem offenen Erdbecken minimiert und zugleich auch grundsätzlich eine Nutzung der unterbauten Freiflächen ermöglicht wird.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Sichtbarkeit aufgrund der exponierten topografischen Lage begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten dürfen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

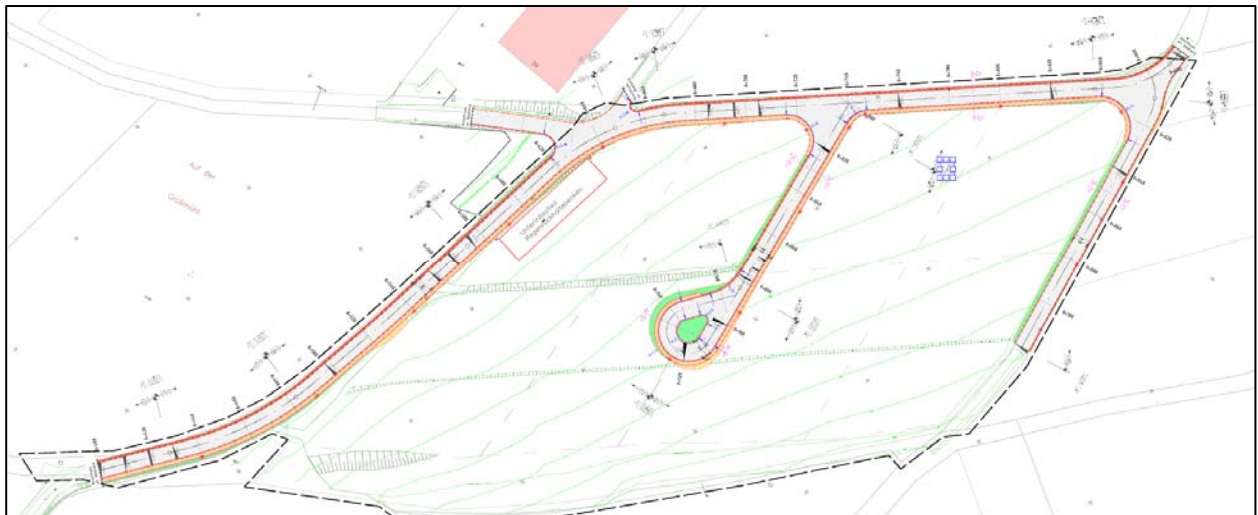
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im Anschluss an den Bebauungszusammenhang südöstlich der Karl-Ebner-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen auch eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte „Leibolz“ und „Eiterfeld Evangelische Kirche“ mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die Karl-Ebner-Straße, die zur Schaffung des Baurechtes entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Karl-Ebner-Straße ausgehende Stichstraße mit hinreichend dimensionierter Wendeanlage. Im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, die das geplante Gewerbegebiet nach Osten hin begrenzt, ist eine zweite Stichstraße für eine ergänzende Erschließung einzelner Baugrundstücke vorgesehen, die in der Verlängerung als Wirtschaftsweg ausgestaltet und auch für eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen bauplanungsrechtlich gesichert wird. Den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die aktuelle Entwurfsplanung zum Straßenbau des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, zugrunde.

Entwurfsplanung Straßenbau



Quelle: Hesse und Partner, Stand: 14.09.2020

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der 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 Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise zu den diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben im Bebauungsplan berücksichtigt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie auf die entsprechenden Inhalte des Umweltberichtes verwiesen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG.

6 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 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, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne bereits festgesetzten Gewerbegebiete sowie der anschließenden Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wird vorliegend keine Erforderlichkeit einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung gesehen, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Grundstückseigentümer noch nicht feststehen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von gewerblichen Bauvorhaben ohnehin zu gewährleisten ist. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, 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 Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Hochbehälter Leibolz. Dieser wurde in den letzten Jahren saniert und erweitert, sodass hier ausreichend Speichervolumen zur Verfügung steht. Der Hochbehälter umfasst ein Volumen von 400 m³. Hiervon sind 290 m³ für die Löschwasserbevorratung vorgesehen und 110 m³ für die kommunale Trinkwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes soll zur Hälfte aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und zur anderen Hälfte durch einen im Gewerbegebiet neu geplanten Löschwasserbehälter gedeckt werden. Somit müssen über das Trinkwassernetz 13,33 l/s für den Brandfall zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbehälter ist mit einem Nutzvolumen von 96 m³ zu planen.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet umfasst entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, hydraulisch ein zu berücksichtigendes Gebiet von ca. 4,9 ha. Bei einem mittleren Versiegelungsgrad von 72% muss eine Fläche von ca. 3,6 ha entwässert werden. Die Fläche soll mittels Trennsystem entwässern. Der Schmutzwasseranschlussschacht O506054 befindet sich in der Straße Friedländer Weg und weist eine Sohlhöhe von 363,65 m ü.NN auf. Das Regenwasser wird über ein eigenes Regenentwässerungssystem abgeleitet. Hierfür wird ein neues Regenrückhaltebecken geplant. Das neue Regenrückhaltebecken soll als Rigolenbauwerk entstehen und wird in den seitlichen Graben des Friedländer Wegs entwässern, welcher in das unterhalb liegende Regenrückhaltebecken 4 einleitet. Der Vorfluter für die Regenwasserableitung ist die Eitra. Das geplante Gewerbegebiet entwässert über Speicherkaskaden in das Gewässer. Zunächst wird das Regenwasser im Regenrückhaltebecken des Gewerbegebiets zurückgehalten. Anschließend wird das Regenrückhaltebecken 4 im Gewerbegebiet „Brandersliede“ beaufschlagt. Über das Entwässerungsnetz wird zuletzt in das Regenrückhaltebecken „Leibolzgraben“ eingeleitet. Dieses entwässert über einen offenen Graben in die Eitra. Die Reinigung der Abwässer aus dem Gewerbegebiet erfolgt in der Kläranlage Eitratel nördlich des Ortsteils Buchenau. Die zusätzliche Belastung durch das neue Gewerbegebiet ist bereits im Schmutzfrachtsimulationsmodell SMUSI berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bereits symbolhaft eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Entsprechend der aktuellen Entwurfsplanung zur Entwässerung des Ingenieurbüros HESSE UND PARTNER, BERATENDE INGENIEURE, erfolgt die Regenrückhaltung über ein unterirdisches Rigolenbauwerk, sodass der Flächenbedarf im Unterschied zu einem offenen Erdbecken minimiert und zugleich auch grundsätzlich eine Nutzung der unterbauten Freiflächen ermöglicht wird.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen 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.

§ 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.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder sonstige quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserundurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9 Altlasten und Bodenbelastungen sowie Baugrundverhältnisse

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. In geringer räumlicher Entfernung zum Plangebiet liegt jedoch ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) mit der Erfassungsnummer 631.007.090-000.013 vor. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie für Erdaushub und Bauschutt, deren Lage mit dem Rechtswert 3557980 und dem Hochwert 5625150 (Flurstück 2/2, Flur 3) angegeben ist. Für die in der Altflächendatei unter der Schlüsselnummer 631.007.090-000.013 eingetragene **Altablagerung** wurde zwischenzeitlich durch einen Fachgutachter eine Einzelfallrecherche erstellt. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist für die Altablagerung, unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und des geringen Ablagerungsvolumens bei fast ausschließlich ungefährlicher Zusammensetzung, eine Gefährdung von Schutzgütern nicht zu erwarten und es besteht kein weiterer Erkundungs- und kein Sanierungsbedarf. Die Einzelfallrecherche liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auch im Plangebiet stets auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Seitens des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wird in der Stellungnahme vom 28.09.2017 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach der Geologischen Karte von Hessen im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Mergelsteinen, Kalksteinen und Zelldolomiten des Mittleren Muschelkalks liegt. Gegebenenfalls können im Untergrund noch Gipslager vorhanden sein. Die Festgesteine sind von bindigen, blockführenden Deckschichten überlagert. Die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein und zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung neigen. Die Festgesteine des Muschelkalks können verkarstet sein. Gegebenenfalls ist mit offenen oder Lehm gefüllten Spalten zu rechnen. In jedem Fall ist mit einer erhöhten Klüftigkeit des Untergrundes zu rechnen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlagen zu benachbarten Fundamenten ist zu achten.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 28.11.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet im Bereich der Karl-Ebner-Straße **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Der Bestand und der Betrieb der hier vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem wird der Erschließungsträger darum gebeten, vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahme erneut auf die Deutsche Telekom Technik GmbH zuzukommen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens der OsthessenNetz GmbH wird in den Stellungnahmen vom 14.09.2017 und 10.12.2018 hinsichtlich der Stromversorgung darauf hingewiesen, dass zur Versorgung von Kunden mit kleinerem und mittlerem Leistungsbedarf die Errichtung einer allgemeinen **Trafostation** erforderlich wird. Der entsprechende Standort wird durch Symbol in der Planzeichnung bereits bauplanungsrechtlich gesichert. Kunden mit höherem elektrischem Leistungsbedarf werden über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie beliefert.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Strom- und Nachrichtenleitungen** der Rhön-Energie Fulda GmbH, die von der OsthessenNetz GmbH betrieben und auch weiterhin benötigt werden, befinden. Eventuell notwendig werdende Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen werden im Zuge des Straßenbaus auf Basis der jeweils gültigen Kostenregelung durchgeführt. Der Verlauf der bestehenden Strom- und Nachrichtenleitungen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die **Stromversorgung** des geplanten Gewerbegebietes und der Anschluss der Kunden wird mittels Erdkabel durchgeführt. Diese können eingebracht werden, sofern die Voraussetzungen im Straßenbau für eine nach den technischen Vorschriften und Richtlinien vorzunehmende Verlegung geschaffen sind.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 10.10.2017 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13 Kosten

Welche Kosten der Marktgemeinde Eiterfeld insbesondere aus der Umsetzung des Planvorhabens und der Erschließung des Plangebietes, der Herstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsstruktur entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden.

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 02.02.2017, Bekanntmachung: 25.08.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 04.09.2017 – 06.10.2017, Bekanntmachung: 25.08.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 29.08.2017, Frist: 06.10.2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 03.12.2018 – 11.01.2019, Bekanntmachung: 23.11.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 27.11.2018, Frist: 11.01.2019

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**: _____._____
– _____._____, Bekanntmachung: _____._____

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: _____._____, Frist: _____._____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____._____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 04.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 16.08.2018
- Gutachten Einzelfallrecherche Altablagerung „Karl-Ebner-Straße“ in der Gemarkung Leibolz, Büro für Umwelt und Geologie Dipl.-Geol. Volker Jörke, Stand: 23.04.2019