



Bauleitplanung der Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Begründung zur
**Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 52
„Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“
1. Änderung und Erweiterung**

Vorentwurf

Planstand: 01/2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Franziska Licher, M.Sc. Geographie

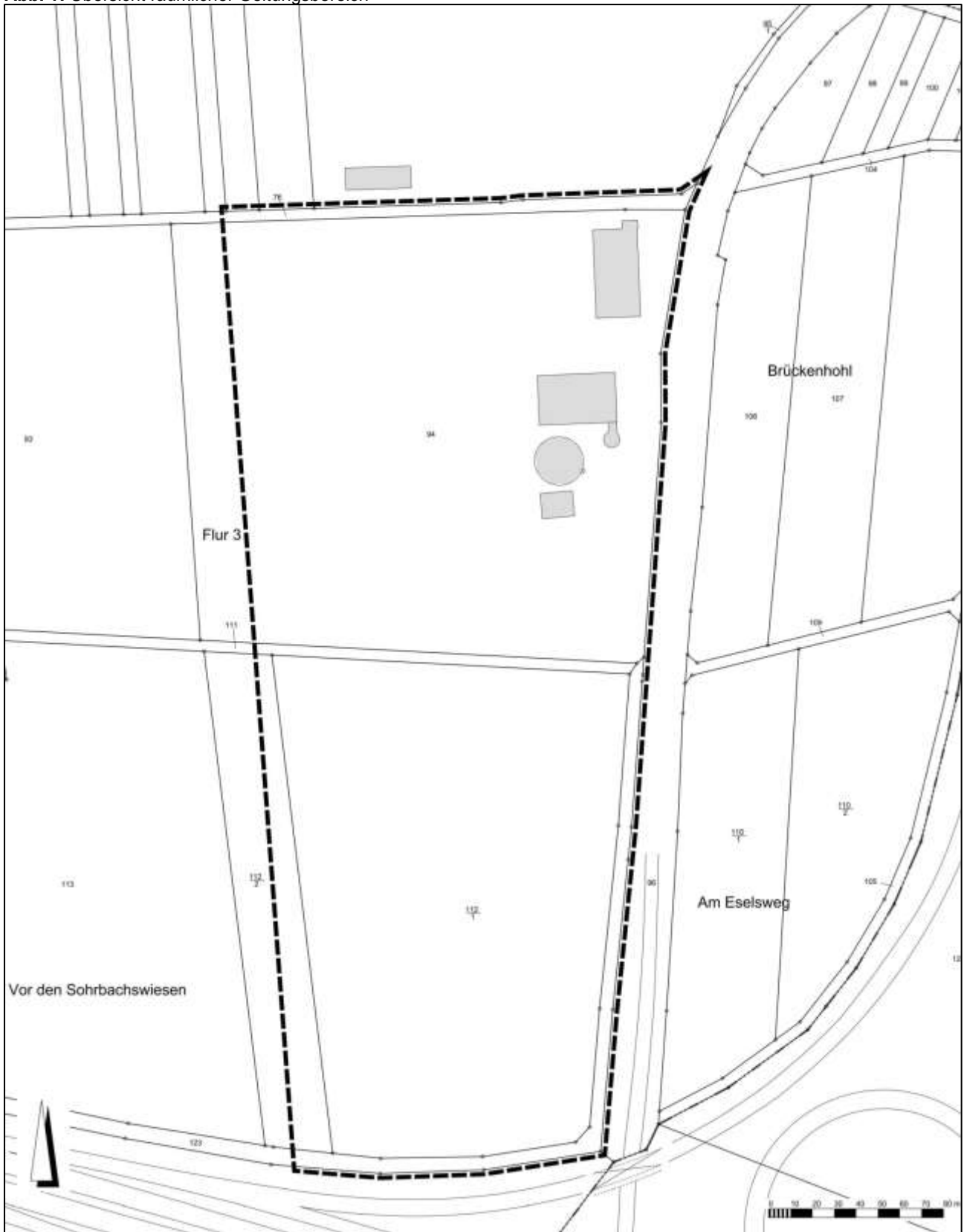
Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: m.wolf@fischer-plan.de, f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	11
3	Landschaftspflege und Naturschutz	13
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	13
3.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	15
3.3	Artenschutz und Schutzgebiete	15
4	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
4.1	Überschwemmungsgebiet	15
4.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
4.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	17
4.4	Abwasserbeseitigung.....	17
4.5	Abflussregelung.....	18
4.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	18
5	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	19
5.1	Straßen und Verkehrsflächen	19
5.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	20
5.3	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	20
5.4	Brandschutz.....	21
6	Denkmalschutz	22
7	Erneuerbare Energien	22
8	Bodenordnung	23
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	23
10	Immissionsschutz	23

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich wurde aus Gründen der Bewirtschaftung im westlichen Bereich minimal angepasst, sodass die zu Fläche keinen Versatz mehr aufweist.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Linden hat am 23.05.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ im Stadtteil Großen-Linden beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Ortslage Großen-Linden im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ soll Bauplanungsrecht für den Ausbau und die Erweiterung des gewerblichen Betriebes der Mutterbodenaufbereitung geschaffen werden. Die bestehenden Lager- und Verkaufsflächen, landwirtschaftlichen Hallen, Futtersilos, Überdachungen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sollen gesichert und die Errichtung einer Karbonisierungsanlage sowie der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsunabhängigen Lagerung und Aufbereitung des Pferdemistes und Mutterbodens ermöglicht werden. Dementsprechend können im Süden des MB 1 offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffen, Lager- und Verkaufsflächen, Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlage) Überdachungen und Nebenanlagen sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge errichtet werden. Weiter südlich und im Westen des Plangebietes (MB 2) sind lediglich Lager- und Verkaufsflächen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig. Damit wird durch die 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung eine auf das Umfeld abgestimmte behutsame Nutzungsintensivierung und Erweiterung der baulichen Anlagen vorgenommen. Zur Optimierung und Vereinfachung der Prozesse und aufgrund von gesetzlicher Vorgaben (Düngeverordnung) ist die Errichtung einer Überdachung erforderlich, um den Standort zu sichern. Zudem wird der Standort im Außenbereich schon seit vielen Jahren genutzt, ist bereits planungsrechtlich erfasst, und hat sich auf Grund der Nutzung bewährt.

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, der auf das Vorhaben der Mutterbodenaufbereitung ausgerichtet ist, ist die Schaffung von Planungsrecht für Erweiterungen und Ergänzungsnutzungen zum bisherigen landwirtschaftlichen Betrieb sowie die Errichtung baulicher und technischer Anlagen (Karbonisierungsanlage) für die Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ soll der bestehende gewerbliche Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung erweitert, überplant und weiterhin als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)9 BauGB, hier Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft, ausgewiesen werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die geplanten und überwiegend bestehenden Nutzungen stehen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Der gewerbliche Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung wird durch die Überplanung langfristig gesichert.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	23.05.2017 Bekanntmachung: 26.01.2018 *
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	31.01.2018 – 05.03.2018 Bekanntmachung: 26.01.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 24.01.2018 Frist: 05.03.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	Bekanntmachung: *
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lindener Nachrichten*.

Für die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes wird ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung und FNP-Änderung durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das westlich der Ortslage Großen-Linden gelegene Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Es befinden sich dort u.a. ein Futtersilo und landwirtschaftliche Hallen. Darüber hinaus betreibt der Eigentümer eine gewerbliche Aufbereitung von Mutterboden im südlichen Teil des Plangebietes.

Größe: rd. 7,6 ha

Lage: Westen der Ortslage Großen-Linden

Flur / Flurstück: Flur 3: 76 tlv.; 94 tlv., 111 tlv.; 112/1, 112/2 tlv. sowie 123 tlv.

Exposition: Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

Nutzung: Landwirtschaftlicher Hof mit Nebengebäuden, Überdachungen sowie Flächen für die Aufbereitung von Mutterboden.

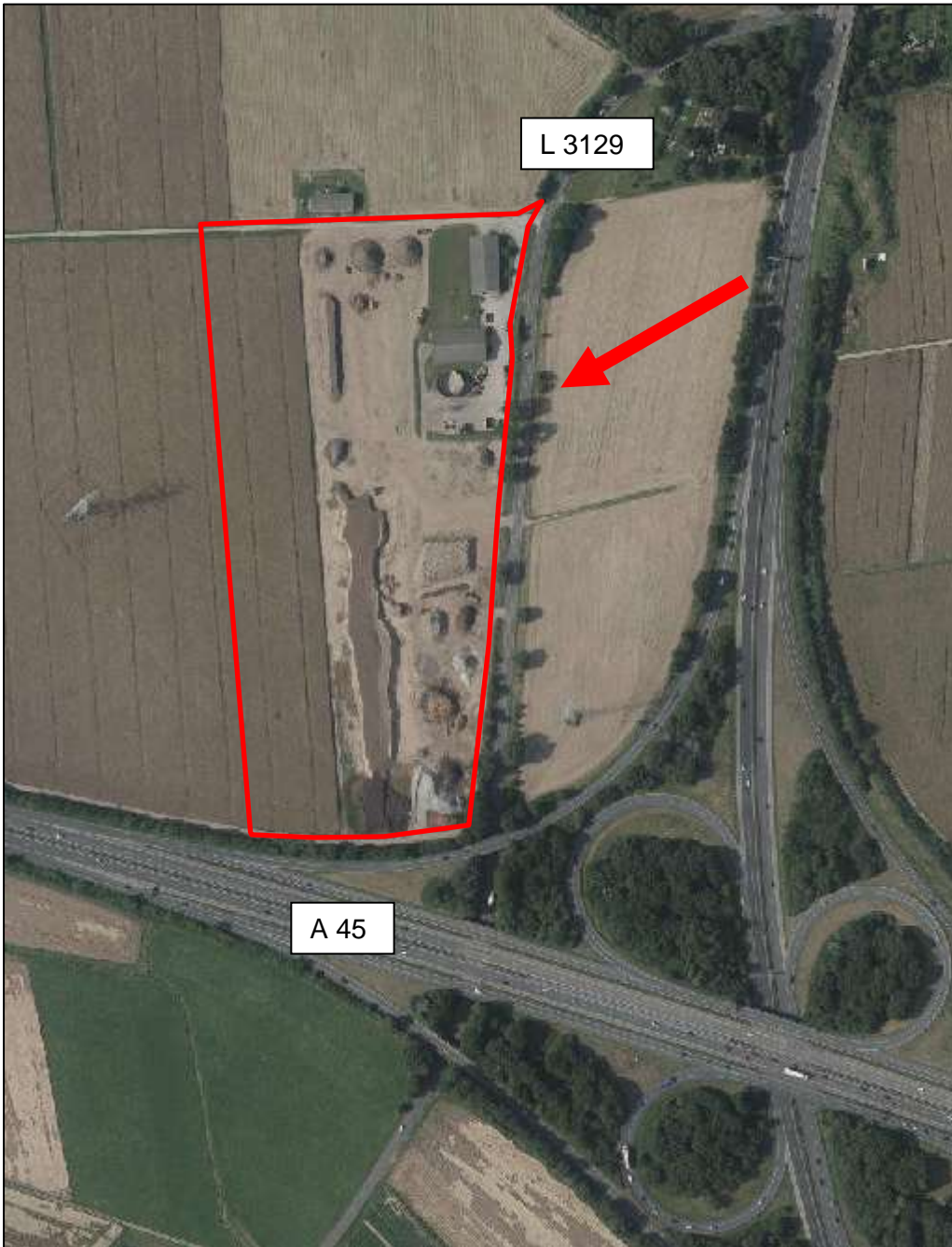
Angrenzende Nutzungen: Norden: Landwirtschaftliche Halle und Ackerfläche/Grünland, Westen: Ackerfläche / Grünland, Osten: Landesstraße L3129, Süden: Autobahn A45

Ausweisung: Besonderer Nutzungszweck: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung), sowie Gebäude für die Landwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha, wovon ca. 6,7 ha auf die gewerblichen Bauflächen entfallen. Lediglich 1,7 ha können versiegelt werden, diese Flächen sind bereits vorgeprägt, da sie derzeit landwirtschaftlich und gewerblich zur Aufbereitung von Mutterboden genutzt werden.

Teilräumig greift die vorliegende Bauleitplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ ein. Die dort getroffenen Festsetzungen werden insofern durch die vorliegende Bauleitplanung ersetzt.

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



Quelle: <http://natureg.hessen.de>, eigene Bearbeitung, Stand: 04.01.2018.

1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar. Aufgrund der bereits bestehenden und durch den Bebauungsplan erfassten landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die vorgelegte Planung die im Regionalplan festgesetzten raumordnerischen

Belange nicht maßgeblich beeinträchtigt. Vielmehr werden die Belange der Landwirtschaft durch das Vorhaben gestärkt. Die geplante Bebauung zur Aufbereitung von Mutterboden ist in Bereichen vorgesehen, die bisher nicht für die lw. Produktion herangezogen worden sind. Auch wenn es sich dabei nicht um eine originär landwirtschaftliche Aufgabe handelt, ist diese doch eng mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und der Landwirtschaft i.A. verknüpft (u.a. Aufbereitung von Pferdemist, der dem Mutterboden mit beigemischt wird). Daher stellt auch diese geplante Nutzung keinen Widerspruch zu den regionalplanerischen Aussagen dar.

Überlagert wird der Planbereich durch das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

In dem Bereich für besondere Klimafunktionen sind die Kaltluftentstehung und die Frischluftabflussgebiete zu sichern. Sie sind von Bebauung und anderen, die die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung behindernden Maßnahmen, freizuhalten. Emissionsquellen bzw. der Ausstoß lufthygienischer bedenklicher Stoffe sind zu reduzieren. Aufgrund der Überplanung der bestehenden lw. Gebäude sowie den Erweiterungsmöglichkeiten auf der Hoffläche selbst und weiter im Süden, werden die Bereiche für Klimafunktionen nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt. Aufgrund der topographischen und naturräumlichen Situation stellen die vorhandenen Gebäude sowie geringfügigen Erweiterungen keine Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftabflussbahnen dar, so dass aus klimatischer Sicht der Planung zugestimmt werden kann. Dies wird weiter dadurch unterstützt, dass es sich bei dem geplanten Gebäude nicht um einen geschlossenen Raum handelt, der die Luftzirkulation behindert. Vielmehr ist nur eine weitere Überdachung vorgesehen, die nach allen Seiten offen ist (siehe Abbildung 3). Dadurch handelt es sich bei dem baulichen Vorhaben um kein Hindernis, welches die Kaltluftströmungen negativ beeinflusst (Kaltluftstau). Die Hallenkonstruktion wirkt sich auch nicht negativ auf die Frischluftversorgung der Ortslage Großen-Linden, die in einer Entfernung von 500-600m liegt, aus. Gleiches gilt für den Immissionsschutz. Die Aufbereitung von Mutterboden stellte bisher keinen städtebaulichen Konflikt in diesem Bereich dar, nicht zuletzt aufgrund der weiten Entfernung zur Ortslage und dem vorhandenen Autobahndamm.

Des Weiteren wird das Plangebiet überlagert durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2). Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden. Folglich wird aufgrund der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und Vorprägung des Plangebietes sowie dem Eingriff in Natur und Landschaft mit einer Einschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (lediglich offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffe, Lager- und Verkaufsflächen, Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlage) Überdachungen und Nebenanlagen sind im MB1 zulässig) der Belange der Natur und Landschaft entgegen gekommen.

Daher kann auch hier davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

wird: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft geändert. Folglich wird parallel zum Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die für das Plangebiet nun Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen sowie Gebäude für die Landwirtschaft, darstellt. Aufgrund dieser parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Nach erfolgter Genehmigung der FNP-Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann gemäß § 10 Abs.3 BauGB bekannt gemacht werden.

Abb.5: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Linden (2003)

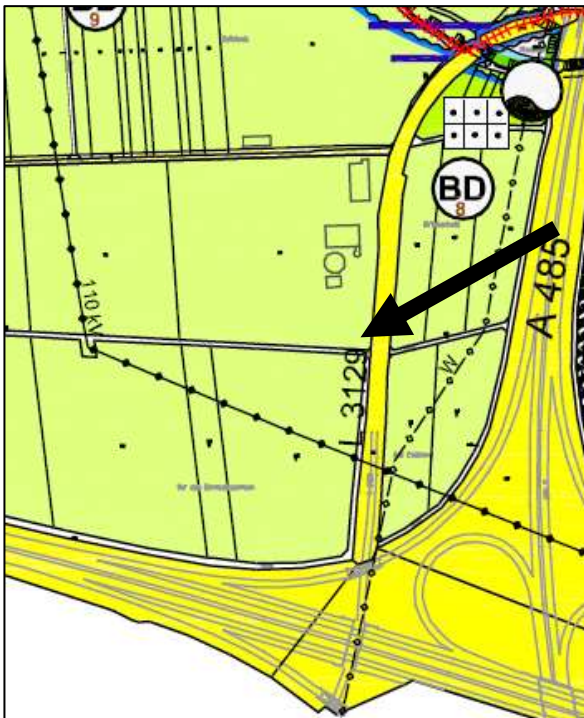
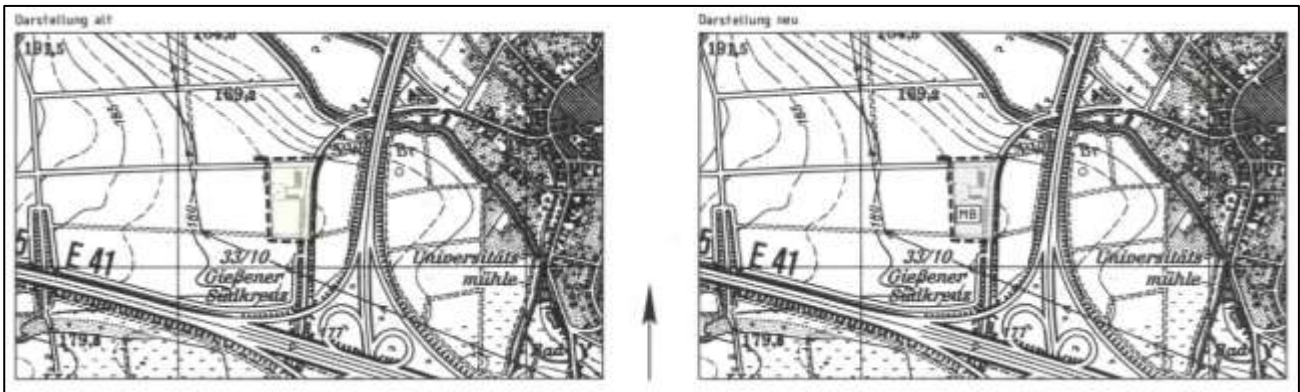
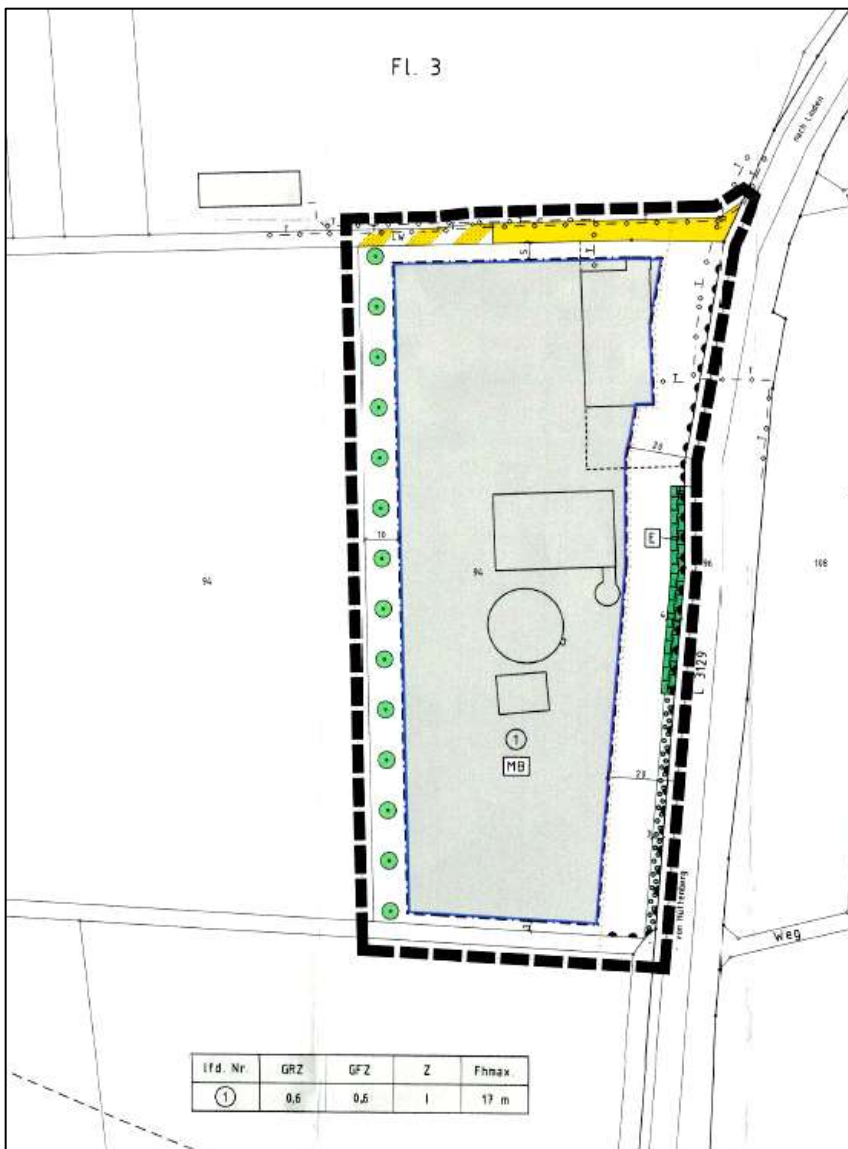


Abb.6: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ (2004)



Für den räumlichen Geltungsbereich liegt bereits der **rechtskräftige Bebauungsplan** „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ aus dem Jahr 2004 vor und weist für den südlichen und westlichen Planbereich bereits einen besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft aus. In der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung werden die bisher ausgewiesenen Baugrenzen entsprechend erweitert und die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen aufgeführt. Der gewerbliche Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung soll ausgebaut werden und benötigt deshalb eine weitere Überdachung zur witterungsunabhängigen Lagerung und eine Anlage zur Karbonisierung. Zudem sollen die vorhandenen Lager- und Sortierflächen sowie die Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Die landschaftspflegerischen Festsetzungen werden teilweise aus dem Bebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ übernommen, optimiert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die vorhandenen Laubbäume werden vorliegend zum Erhalt festgesetzt. Die vorgegebene Erschließung aus dem Bebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ wird nicht verändert. Die Zuwegungen, die durch gut ausgebaute lw. Wirtschaftswege bzw. Straßenflächen gekennzeichnet sind, werden als solche im Bebauungsplan zum Bestand festgesetzt.

Abb.7: Bebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ 2004



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Für den Ausbau und die Erweiterung des gewerblichen Betriebes zur Mutterbodenaufbereitung ist eine weitere Überdachung, eine Anlage zur Karbonisierung sowie weitere Lager- und Sortierflächen notwendig. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ soll der bestehende gewerbliche Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung erweitert, überplant und weiterhin als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)9 BauGB, hier Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, um den Standort bauplanungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das Verfahren der Karbonisierung stellt ein neuartiges und innovatives Konzept dar, indem Biomasse in Pflanzkohle verarbeitet wird. Hierbei werden pflanzliche Reststoffe mittels Karbonisierung verkohlt und diese können schließlich in den Mutterboden eingearbeitet werden. Die Größe der Karbonisierungsanlage ist

gleichzusetzen mit der Größe eines Seecontainers. Folglich kann mit der Errichtung einer Karbonisierungsanlage eine fortschrittliche und zukunftsweisende Entwicklung des gewerblichen Betriebes zur Mutterbodenaufbereitung vorbereitet werden. Der Nutzer der Fläche betreibt Gewerbenutzung und landwirtschaftliche Nutzung, eine Kombination zweier Nutzungen, die nicht komplett über § 35 BauGB abgedeckt sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Linden aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet durch die Flächennutzungsplanänderung im Zuge des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ im nördlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches bereits als besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft, dargestellt. Für den südlichen und westlichen Teil stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus diesem Grund erfolgt parallel eine Flächennutzungsplanänderung, da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert und zusätzlich werden dem gewerblichen Betrieb zu Mutterbodenaufbereitung durch die Erweiterung der Baugrenzen und Nutzungsbeschränkungen in den einzelnen Teilbereichen Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

An der Erschließung des Plangebietes wird durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ nichts verändert. Die Zuwegungen, die durch gut ausgebaute lw. Wirtschaftswege bzw. Straßenflächen gekennzeichnet sind, werden als solche im Bebauungsplan zum Bestand festgesetzt. Es werden keine neuen Erschließungsflächen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen (gewerblicher Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung) für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)9 BauGB, hier Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Zulässig sind im MB 1: Offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffe Lager- und Verkaufsflächen und landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlagen) Überdachungen und Nebenanlagen, Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Zulässig sind im MB 2: Lager- und Verkaufsflächen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

Die landschaftspflegerischen Festsetzungen beziehen sich in erster Linie auf den Erhalt des Baumbestandes bzw. auf Maßnahmen, die den Eingriff in Natur und Landschaft deutlich minimieren. Die im Osten vorgesehene Eingrünung des Grundstücks dient der Abschirmung gegenüber der Landesstraße und der sich anschließenden offenen Landschaft, somit der Integration in das Landschaftsbild.

Darüber hinaus sind in erster Linie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit in die Planung aufgenommen worden, da die Gebäude im Außenbereich sichtexponiert in der freien Landschaft platziert sind. Aufgrund dieser Tatsache orientieren sich die Festsetzungen am heutigen Bestand, um die geplanten Nutzungen harmonisch an die landwirtschaftlichen Hallen anzugleichen. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung lässt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ durch die zulässige Dachneigung von 15° sowie durch die festgesetzte Dachform (Flach-, Sattel-, und Pultdächer (auch versetzte)) und Dachfarbe (grau bis anthrazit, schwarze, weiße, rote und rotbraune Farbtöne) einen entsprechenden gestalterischen Handlungsspielraum zu.

Die Lage des Plangebietes im Außenbereich bedingen eine entsprechende Abgrenzung, Gestaltung sowie eine Einbettung des Gebietes in das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0,6 und GFZ 0,6) für den Teilbereich (MB 1), die in Relation zum Grundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine unverträgliche bauliche Verdichtung im Außenbereich verhindern (Eingriffsminimierung) sollen. Bei Konkurrenz von überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Die Baugrenze bemisst die überbaubare Fläche, innerhalb der die baulichen Anlagen zum liegen kommen müssen. Vorliegend sind bauliche Anlagen nur im MB 1 zulässig. Hier wird genau definiert, welche Nutzungen zulässig sind. Die Baugrenzen im MB 1 wurden so dimensioniert, dass der Bau der Überdachung (Art und Größe siehe Abb.3) mit entsprechendem Dachüberstand von ca. 8 m auf jeder Seite möglich ist. Im Teilbereich MB 2 sind lediglich Lager- und Verkaufsflächen* und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig. Die Bauverbotszone (§ 23 HStrG) zur L 3129 sowie zur A 45 wird eingehalten und ist in der Plankarte gekennzeichnet.

Die Festsetzung von **(max.) I Vollgeschoss** in Kombination mit der **Firsthöhe** (17m) wie festgelegt, um eine unverträgliche Höhenentwicklung im Bereich dieses exponierten Standortes und somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. Ziel ist durch die restriktive Festsetzung der Vollgeschosse in Kombination mit der Firsthöhe und den gestalterischen Festsetzungen der Dachgestaltung sowie der umliegenden Eingrünung, die künftigen Gebäudekörper harmonisch in das Landschaftsbild und den Naturraum zu integrieren, wobei die Flächen durch die Hochspannungsleitung bereits deutlich negativ vorgeprägt sind. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe (Schnittkante der Gebäudeaußenfläche, aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) wird die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden angenommen.

3 Landschaftspflege und Naturschutz

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei

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

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

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

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2). Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen der südlichen und westlichen Flächen im Außenbereich ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden darüber hinaus externe Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

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

Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) zugeordnet.

3.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Linden und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die betroffenen Schutzgebiete und Arten untersucht.

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

4.1 Überschwemmungsgebiet

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

4.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Geplant sind die Errichtung einer Karbonisierungsanlage sowie der Bau von Überdachungen für die Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden. Eine zusätzliche Wasserversorgung, die deutlich über das heutige Maß hinausgeht, wird nicht notwendig, da diese Nutzung bereits heute ausgeübt wird.

Deckungsnachweis

Erfolgt nicht.

Technische Anlagen

Das Gebiet ist über einen Brunnen versorgt.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Erkenntnisse über die Lage des Gebietes in einem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet vor.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3.1 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird versickert, gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

4.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Oberirdische Gewässer und Entwässerungsgräben werden durch die Planung nicht berührt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Gewässerrandstreifen vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

4.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Es ist nicht von einer Erhöhung der Abwassermenge durch die Realisierung der Planung auszugehen. Die Abwasserableitung ist über das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz möglich. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden, dies wird derzeit geprüft.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist gegeben.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3.1 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die geplante Nutzung (Errichtung einer Karbonisierungsanlage und der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsunabhängigen Lagerung und Aufbereitung des Mutterbodens) wird die Fläche einen höheren Versiegelungsgrad als bisher aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1 3.1). Zum Entwurf sollte zu dem ein Baugrundgutachten erstellt werden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Aufgrund der geplanten Geländebewegungen und der Verdichtung in Teilbereichen der Bauflächen ist die Erstellung eines Bodengutachtens mit den entsprechenden Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser geplant.

Entwässerung im Trennsystem

Ob das Abwasser des Plangebietes an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden kann wird derzeit geprüft. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt bzw. den künftigen Vorhabenträger geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

4.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

4.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Gewerbegebiet) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

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

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen und Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits heute über die Landesstraße und gut ausgebaute Feldwege erschlossen. Aus diesem Grund weist der Bebauungsplan keine neuen Erschließungsstraßen oder l.w. Hauptwirtschaftswege aus, es wird lediglich der bereits realisierte Bestand übernommen. Auch die vorhandene direkte Zufahrt, im Nordosten des Grundstücks, auf die Landesstraße 3129 wird beibehalten. Entlang der Landesstraße sind auf dem Grundstück Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um weitere Zufahrten auf der freien Strecke zu vermeiden. Die westlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen können über die festgesetzten landwirtschaftlichen Wirtschaftswege weiterhin erreicht werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil

Zufahrten sind auf dem Straßengrundstück der L 3129 vollständig zurückzubauen. Die Verrohrung im Straßenseitengraben ist dabei herauszunehmen.

Der Straßenseitengraben ist zu reprofiliert, überschüssiges Bankettmaterial ist abzutragen. Hierbei ist die Straßenmeisterei Alten-Buseck zu beteiligen und ihren Anweisungen Folge zu leisten.

Bei Offenhaltung der Einmündung der Wegeparzelle für den rein landwirtschaftlichen Verkehr, hat die Stadt mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, dass hierüber keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets von und zur freien Strecke der L3129 erfolgen.

Pflanzenwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3129 nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.

Bepflanzungen entlang der L3129 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Ansonsten hat die Stadt die anfallenden Kosten zu tragen.

Oberflächenwasser und Sedimente aus dem Plangebiet dürfen nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L3129 gelangen. Die Entwässerung des Betriebsgeländes ist so einzurichten, dass dies auch bei Starkregenereignissen gewährleistet ist.

Gegen Staubverwehungen auf die Straßengrundstücke der A45 und der L 3129 sowie gegen Schmutzeinträge auf die Landesstraße hat die Firma geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A 45 und auf der L 3129 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der A 45 und an der L 3129 sowie im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Landesstraße nicht zulässig.

Werbeanlagen die Einwirkung auf die A 45 haben könnten, bedürfen einer Zustimmung, auch wenn Sie mehr als 100 m von deren Fahrbahnrand entfernt sind.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

5.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserableitung ist über das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz möglich. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

5.3 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom (OVAG Netz AG), Telekom etc.) befinden sich im Plangebiet und wurden mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Telekom GmbH

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.

Tennet GmbH

5.4 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hierzu von der Fachbehörde noch keine weiteren Aussagen vor. Die allg. Vorgaben zum Brandschutz, die u.a. von der festgesetzten Geschossflächenzahl abhängig sind, werden nachfolgend aufgeführt und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Brandschutz

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$MB \text{ (GFZ } 0,6 - 1,2) \text{ } 800 - 1600 \text{ ltr./min.} = 48\text{m}^3/\text{h} - 96\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

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

auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

6 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

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

7 Erneuerbare Energien

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.1.2).

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

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen sind im Besitz des Investors, so dass ein förmliches Umlegungsverfahren nicht erforderlich wird.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Kenntnisse über Altablagerungen sind der Stadt Linden im Geltungsbereich nicht bekannt.

10 Immissionsschutz

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

Vorliegend sind durch die Vorprägung des Plangebietes und der angrenzenden Landesstraße und Autobahn keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

Linden, 12.01.2018

Vorentwurf 01/2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
 Franziska Licher, M.Sc. Geographie

(V_BG_Am Wetzlarer Weg_Brückenhohl_1ÄE.doc)

Vorabzug