

Marktgemeinde Burghaun, Ortsteil Hünhan

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 54**

„Am Grubener Weg“, 3. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 24.06.2022

Projektnummer: 22-2676

Projektleitung: Bode/Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung sowie Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
3.6 Festsetzung der Höhenlage.....	14
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>14</b>
4.1 Werbeanlagen.....	14
4.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	15
4.3 Grundstücksfreiflächen .....	15
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	15
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>16</b>
6.1 Artenschutzrechtliche Belange .....	16
6.2 Schutzgebiete .....	17
6.3 Biotopschutz .....	17
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	17
7.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer .....	18
7.3 Wasserversorgung.....	18
7.4 Abwasserentsorgung .....	19
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>

<b>9. Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Kampfmittel.....</b>	<b>21</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>12. Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b>	<b>21</b>
13.1    DIN-Normen.....	21
13.2    Stellplatzsatzung.....	21
13.3    Sonstige Infrastruktur.....	21
13.4    Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen.....	22
<b>14. Bodenordnung.....</b>	<b>22</b>
<b>15. Flächenbilanz.....</b>	<b>22</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>22</b>

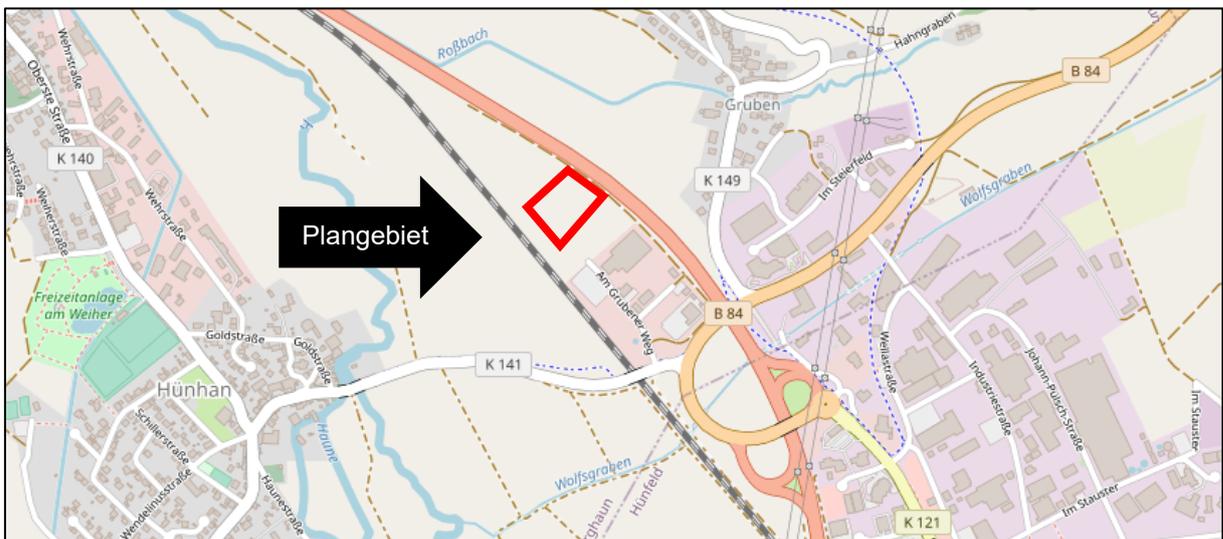
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Unternehmen REEFUELERY GmbH ist an die Marktgemeinde Burghaun mit dem Vorhaben herangetreten, im Gewerbegebiet „Im Grubener Weg“ des Ortsteils Hünhan eine Gas-Verflüssigungsanlage zu errichten, um Liquefied Natural Gas (LNG)-Tankstellen mit dem dort produzierten LNG-Treibstoff zu versorgen. Liquefied Natural Gas (LNG) ist ein Treibstoff, welcher über eine hohe Energiedichte verfügt und verglichen mit anderen Energieträgern emissionsarm verbrennt, weshalb LNG im Schwerlastverkehr und in der Schifffahrt als Alternative zu Diesel zunehmend an Bedeutung gewinnt. Der Standort im Ortsteil Hünhan wurde aufgrund der zentralen Lage, der optimalen Anbindung an das Altonoil-Tankstellennetz und des direkten Zugangs zur MIDAL (Mitte-Deutschland Anbindungs-Leitung) als Standort vom Unternehmen ausgewählt. Das Unternehmen errichtet bereits eine Gas-Verflüssigungsanlage im Nordwesten des Gewerbegebiets und plant nun diese zu erweitern bzw. zu spiegeln. Die nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzenden Fläche, auf welcher die Anlage errichtet werden soll, ist bereits im Eigentum des Unternehmens. Planungsrechtlich befindet sich der Planstandort derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Für das angrenzende Gewerbegebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Grubener Weg“, 2. Änderung aus dem Jahr 2018. Zur Umsetzung des in Rede stehenden Vorhabens bedarf es daher einer Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Grubener Weg“, 2. Änderung mit der Aufnahme des rd. 1,45 ha großen Grundstücks.

Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Burghaun am 09.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Grubener Weg“, 3. Änderung beschlossen. Das Planziel ist die Erweiterung und Überplanung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Errichtung der Gas-Verflüssigungsanlage. Dabei werden die bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie Gestaltungsvorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Grubener Weg“, 2. Änderung soweit möglich übernommen und für den Bereich der Erweiterung ergänzt. Da es sich bei der Gas-Verflüssigungsanlage um ein BImSchG-pflichtiges Vorhaben handelt, ist das BImSchG-Verfahren vom Vorhabenträger durchzuführen und nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung. Der vorliegende Bebauungsplan wird unabhängig von der Objektplanung als sog. Angebotsplan erstellt.

### Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03.2022), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Grubener Weg“, 3. Änderung liegt zwischen der Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen und der Bundesstraße B 27 östlich des Ortsteils Hünhan der Marktgemeinde Burghaun. Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs liegt eine Fläche von rd. 1,45 ha. Derzeit zeichnet sich das Gebiet durch Grünland mit landwirtschaftlicher Nutzung aus. An das Plangebiet schließen im Wesentlichen folgende Flächen und Nutzungen an:

Norden:	Bundesstraße B 27 und Grünland
Osten:	Gewerbegebiet Am Grubener Weg, Bundesstraße B 27
Süden:	Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen, Gewerbegebiet Am Grubener Weg
Westen:	Gehölzstrukturen, Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen

### Fotodokumentation

Ansicht Norden - Süden



Ansicht Westen - Osten



Ansicht Osten – Westen



Ansicht Süden-Norden

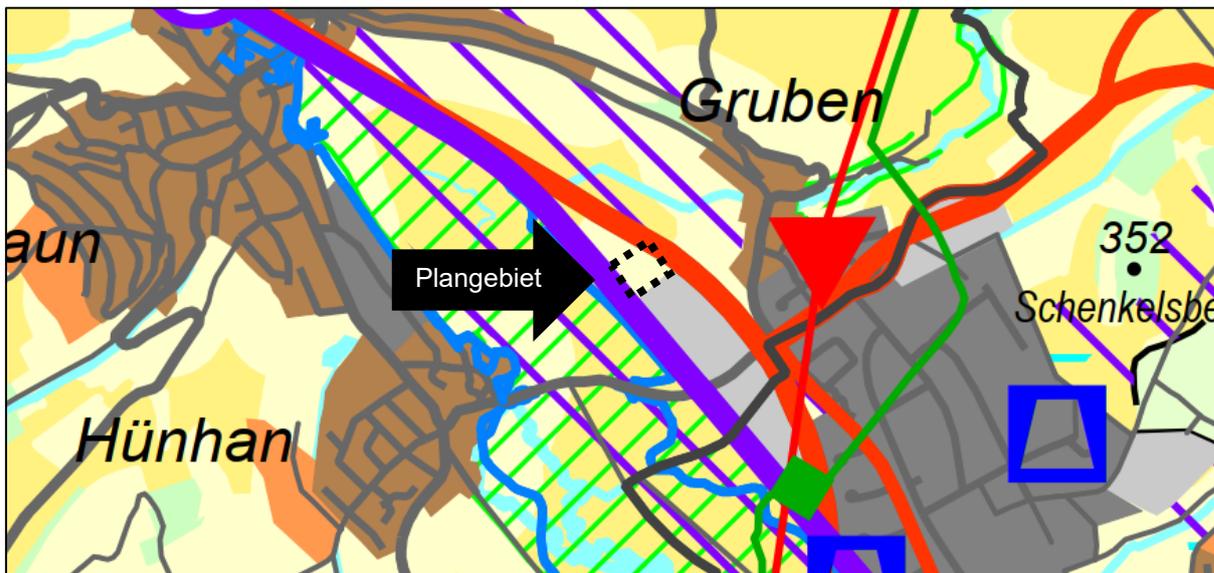


Eigene Aufnahmen: 02/2022

### 1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im **Regionalplan Nordhessen 2009** als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt und grenzt im Südosten an ein *Gewerbegebiet Planung* an. Nördlich wird der Verlauf der B27 als Bundesfernstraße Bestand und südlich die Bahnstrecke Frankfurt-Göttingen als Fernverkehrsstrecke Bestand dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt RPN 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Grundsatz des Kapitels 4.6.1 *Landwirtschaft* und des Regionalplans Nordhessen 2009 erfolgen:

#### Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Grundsatz 1: Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten.

Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für

- Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf,
- Anlagen der Freiraumerholung mit weit überwiegendem Freiflächenanteil, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann,
- Flächen für Photovoltaikanlagen, wenn die Genehmigungsfähigkeit durch Abstimmung mit den anderen Fachbelangen hergestellt werden kann. Bei der Prüfung des Einzelfalls sind auch die nachfolgend genannten Kriterien für Waldneuanlagen anzuwenden,

- *Waldneuanlagen im Umfang bis zu 5 ha, sofern*
  - *keine agrarstrukturellen Gesichtspunkte entgegenstehen*
  - *Belange von Klima, Wasserwirtschaft und Naturschutz nicht beeinträchtigt werden*
  - *das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird*
  - *Belange der Rohstoffsicherung nicht entgegenstehen*
  - *das Benehmen mit der betroffenen Gemeinde hergestellt ist,*
- *Kulturlandschaftspflege.*

- Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ weisen im Unterschied zu den „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ im Regelfall geringere Produktionsgunst und/oder eine größere Empfindlichkeit gegenüber Erosion und Grundwasserverschmutzung auf. Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ an den Ortsrändern erfolgt unabhängig von der Nutzungseignung. Sie soll Spielraum für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung schaffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine nordöstliche Erweiterung des bestehenden und im RPN 2009 ausgewiesenen *Gewerbegebiet Planung* mit einer Flächengröße von rd. 1,45 ha. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über den direkten Anschluss der bereits bestehenden Infrastruktur. Mit der geplanten Ausweisung eines Industriegebiets erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung der Gebietstypen zueinander und im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sind aus diesseitiger Einschätzung keine wesentlichen Konflikte zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sowie unter Beachtung der Eigenentwicklung bis 5 ha für Gewerbe- und Industrieflächen geht die Marktgemeinde Burg-haun davon aus, dass das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

Das direkte Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch mehrere Gewerbenutzungen aus, welche zusammen mit den angrenzenden Gewerbegebieten der Stadt Hünfeld ein zusammenhängendes, großflächiges Gewerbegebiet bilden. Auch der Regionalplan Nordhessen von 2009 weist in diesem Bereich einen gewerblichen Schwerpunkt aus, weshalb an dieser Stelle auf das **Ziel 5** des Kapitels 3.1.2 *Gebiete für Industrie und Gewerbe* eingegangen wird.

#### Gebiete für Industrie und Gewerbe

Ziel 5: *Der Bedarf für die Eigenentwicklung (Bedarf für ortsansässiges Gewerbe durch Erweiterung und Verlagerung) und für eine der gemeindlichen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur angepasste Neuansiedlung kann in dem jeweiligen Ortsteil entweder in den „Vorranggebieten für Industrie- und Gewerbe Bestand und Planung“ oder den „Vorranggebieten Siedlung Bestand bzw. Planung“ gedeckt werden.*

*Falls in den Ortsteilen ohne entsprechende Vorranggebiete Planung keine Flächen im Bestand zur Verfügung stehen, können kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha für den vorgenannten Zweck unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange sind bei entsprechenden Flächenausweisungen zu berücksichtigen.*

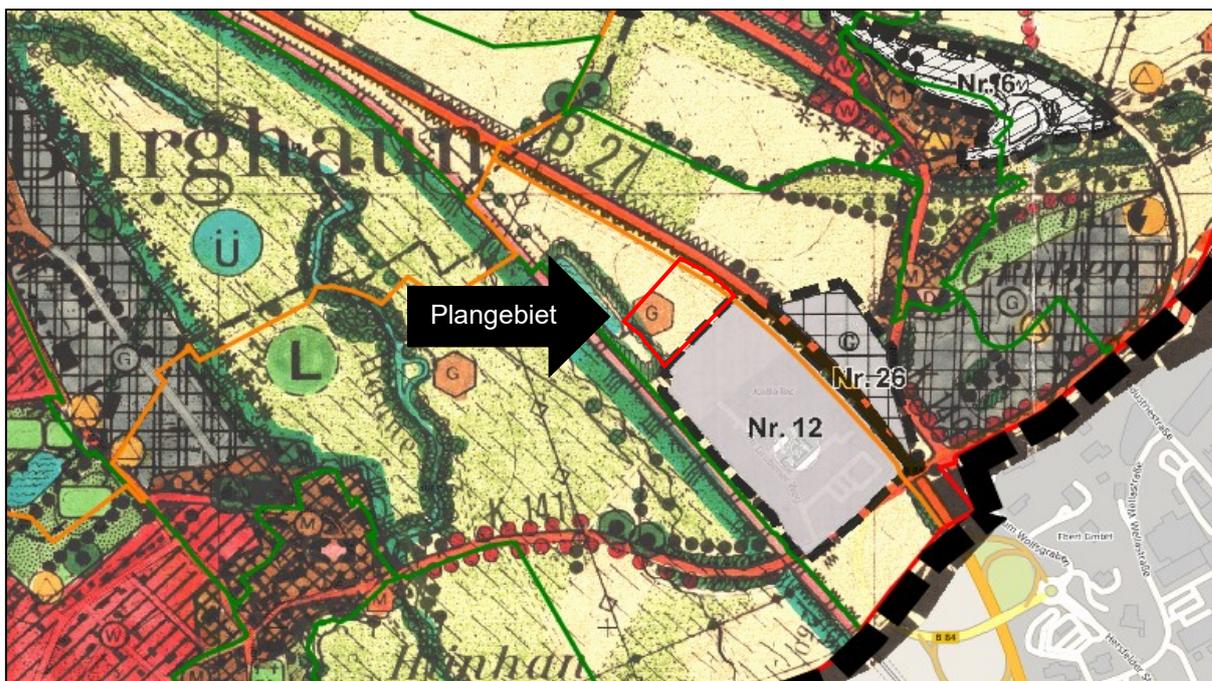
- Da das Vorhaben nicht in „Vorranggebieten für Industrie- und Gewerbe Bestand und Planung“ oder „Vorranggebieten Siedlung Bestand bzw. Planung“ umgesetzt werden kann, gilt für das vorliegende Planverfahren der zweite Satz des Ziel 5. Dem oben genannten Ziel kann mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprochen werden, da mit der Ausweisung einer 1,45 ha großen Fläche für ein Industriegebiet die Darstellungsgrenze von 5 ha unterschritten wird. Zudem geht die Flächenentwicklung zu Lasten von Flächen der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“, welche im weiteren Sinne den Spielraum für die Eigenentwicklung darstellen (siehe Grundsatz 1, Kapitel 4.6.1). Da das Bauleitplanverfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird, werden die städtebaulichen, denkmal- und landschaftspflegerischen sowie die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange bei der entsprechenden Flächenausweisung berücksichtigt.

Zusammenfassend lässt sich auf der übergeordneten Planungsebene festhalten, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nach derzeitigem Kenntnisstand gewahrt bleiben.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Des Weiteren wird der Geltungsbereich von einer Bezeichnung (G) für das angrenzende Biotop/Biozönose (Gewässer) überlagert. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Abbildung 3: Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Burghaun



Quelle: Marktgemeinde Burghaun, bearbeitet

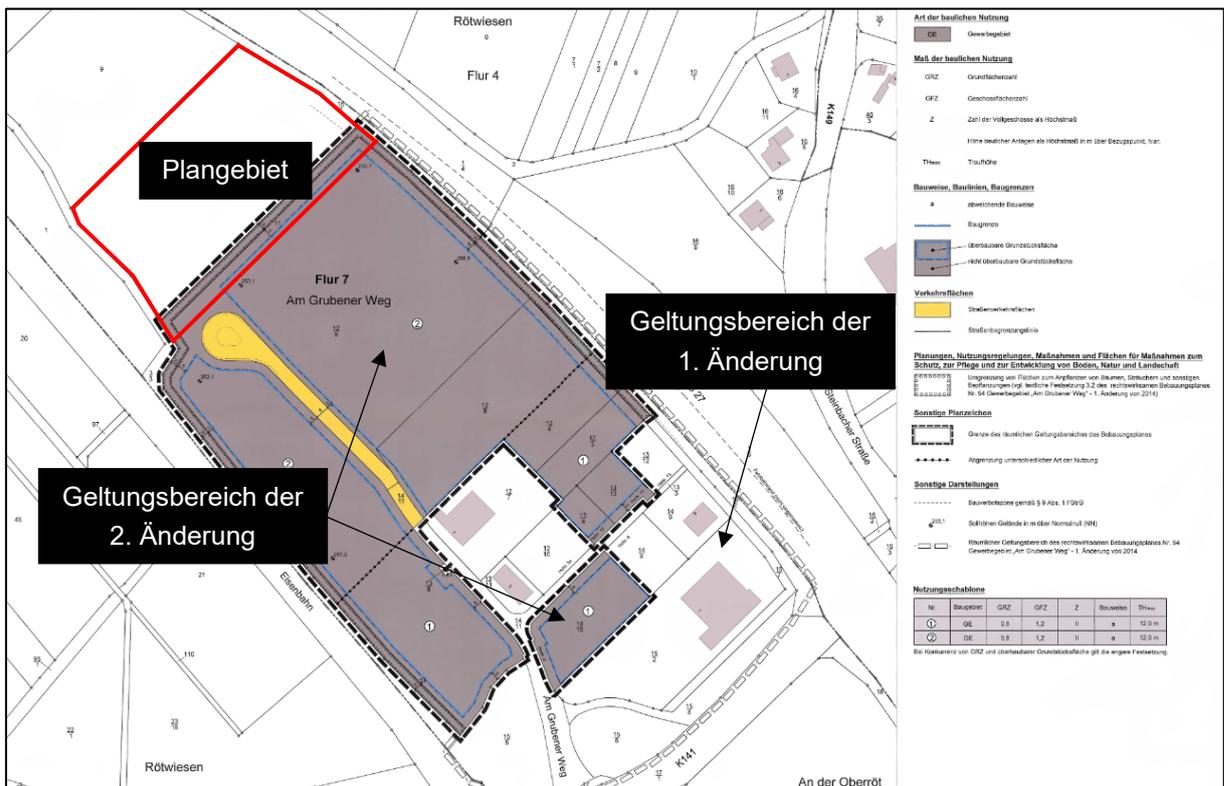
genordet, ohne Maßstab

## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan Nr. 54 "Am Grubener Weg", 2. Änderung aus dem Jahr 2018 maßgeblich, welcher in verkehrsgünstiger Lage im südwestlichen Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 27 und der Kreisstraße K 141 ein Gewerbegebiet festsetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat den bis dahin verbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Am Grubener Weg“ 1. Änderung von 2014 ergänzt. Dabei erfolgte eine Erhöhung der für das Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereiches bislang geltenden Grundflächenzahl, sodass eine verbesserte bauliche Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke ermöglicht werden konnte. Zudem wurden durch die Festsetzung von weiteren Straßenverkehrsflächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung und Sicherung der verkehrlichen Erschließung nach Nordwesten geschaffen. Die Festsetzungen der südlichen Fläche für den Löschwasserbehälter und der Fläche für das Regenrückhaltebecken blieben von der 2. Änderung unberührt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ von 2014 und 2018 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gelten im Übrigen unverändert fort.

### Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 54 „Am Grubener Weg“ – 2- Änderung sowie Geltungsbereich der 1. Änderung und Plangebiet der Erweiterung



Quelle: Marktgemeinde Burghaun, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die nordwestliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Am Grubener Weg“ um ein Industriegebiet mit rd. 1,45 ha geschaffen werden. Aufgrund der Anfrage zur Errichtung einer Gas-Verflüssigungsanlage kommen wegen der Ausweisung eines Industriegebiets und der geplanten Nutzung keine innerörtlichen Flächenpotentiale in Betracht. Darüber hinaus bestehen im Gemeindegebiet von Burghaun sowie im bestehenden Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ keine weiteren verfügbaren Flächen, sodass eine Erweiterung von diesem unter Berücksichtigung von nicht vorhandenen Flächenpotenzialen aus diesseitiger Einschätzung als vertretbar erachtet werden kann. Zudem wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ein städtebaulich vorgeprägtes Gewerbegebiet erweitert sowie dessen Erschließung planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren werden keine besonders hochwertigen Bodenfunktionen in Anspruch genommen, da das Plangebiet mit einer mittleren Bodenfunktionsbewertung einzustufen ist ([www.bodenviewer.hessen.de](http://www.bodenviewer.hessen.de)).

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben des BauGB entspricht und daher von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte zunächst abgesehen wird. Als Planungsalternative besteht der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	09.02.2022 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Marktgemeinde Burghaun.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung sowie Konzeption

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Hünhan im unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße B 27 und die Kreisstraße K 141, von wo aus eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 141. Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Am Grubener Weg sowie über die geplante Weiterführung der Verkehrsanlagen nach Nordwesten. Die südwestlich des Geltungsbereiches verlaufende gemeindliche Wegeparzelle (Flurstück 3/3), die insbesondere der Zuwegung in Richtung des sog. Kiesweihers dient, sowie der nördlich verlaufende landwirtschaftliche Weg (Flurstück 16/1) bleiben im Zuge der vorliegenden Planung unberührt.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im nordöstlichen Randbereich teilträumlich innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb der Bauverbotszone befindet sich jedoch nur ein Teil des Pflanzstreifens außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, sodass den einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen werden kann.

Die Planungskonzeption der Projektierer sieht vor, die bereits in Bau befindliche Anlage (siehe Abb.) im Nordwesten des Gewerbegebiets auf dem nun in Rede stehenden Plangebiet zu spiegeln. Vorgesehen ist auf der Fläche die Errichtung einer Gasaufbereitung, einer Verflüssigungseinheit sowie einer Lager- und Verladeeinheit.

In der Verflüssigungseinheit wird mit Hilfe des Wärmetauschers das zugeführte Gas bei einer Temperatur von -162 Grad Celsius verflüssigt, sodass nach Fertigstellung der Anlage 180 Tonnen Bio-LNG pro Tag produziert werden können.

### Planungskonzeption der 1. Anlage mit angrenzendem Plangebiet



Quelle: REEFUELERY GmbH, bearbeitet

## 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung 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. 54 „Am Grubener Weg“, 3. Änderung aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des Eingangs formulierten Planziels gelangt ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO zur Ausweisung. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig.

Des Weiteren werden die gem. § 9 Abs. 3 Nr.1 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, zugelassen. Da im angrenzenden Gewerbegebiet ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind, werden diese im Geltungsbereich der vorliegenden Erweiterung gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls zugelassen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel 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.

Um eine effiziente bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks und der verfügbaren Fläche zu erreichen, wird im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes die Obergrenze für die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von  $GRZ = 0,8$  festgesetzt. Des Weiteren dokumentiert diese zum einen den im angrenzenden Gewerbegebiet bereits vorhandenen Gebäudebestand und ermöglicht außerdem eine geeignete Ergänzung der vorhandenen Nutzungen. Zudem bewegt sich die festgesetzte GRZ zugleich in der Größenordnung nach der im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbe- und Industriegebiete.

Ferner wird für eine effiziente Grundstücksausnutzung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Betriebsflächen, Feuerwehrumfahrten, etc. bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Um die Höhe baulicher Anlagen zu begrenzen und ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die zulässige Höhenentwicklung wird die Oberkante Gebäude (OKGeb.) bzw. der baulichen Anlagen in Metern über m. ü. NHN bestimmt und bezieht sich auf die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Vorliegend wird eine Oberkante baulicher Anlagen von OK Geb. = 270,0 m ü. NHN für das Industriegebiet festgesetzt. Bezogen auf die mittlere Höhe des bestehenden und benachbarten Geländes, sind vorliegend Anlagen mit einer Höhe von ca. 17 m bis 18 m über dem bestehenden mittleren Geländeniveau zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich dabei auch den zulässigen Höhenentwicklungen des angrenzenden Gewerbegebietes und basieren zudem auf den Informationen zu dem projektierten konkreten Vorhaben.

Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Im Bebauungsplan kann allerdings auch abweichende Bauweise festgesetzt werden. In Anlehnung an die Festsetzungen zur Bauweise des angrenzenden Bebauungsplans der 2. Änderung wird daher die abweichende Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO übernommen, um eine möglichst große Flexibilität zu ermöglichen. Als abweichende Bauweise gilt demnach die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die flächige Festsetzung der Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf. Die großzügige Anordnung der Baugrenzen ermöglicht eine flexible Ausrichtung der Baukörper.

Pkw-Stellplätze, Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

### **3.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur räumlichen Abgrenzung sowie zur Schaffung eines Schutzpuffers zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden, geschützten Biotop des Tümpels, wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für die Entwicklung einer dichten Baumhecke festgesetzt.

In dem gekennzeichneten Bereich mit dem Buchstaben „A“ ist eine Initialanpflanzung entlang der neu entstehenden Böschung mit mindestens 10 Bäumen bestehend aus mindestens drei Baumarten der Artenliste 2.10.1 (Bäume 2. Ordnung) und mindestens 100 Sträucher aus mindestens 6 Arten im gleichen Anteil der Artenliste 2.10.4 (Sträucher) anzulegen. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Es wird empfohlen, die Fläche zum Außenbereich offen vom Industriegebiet abzuzäunen.

Zur Förderung des Wasser- und Gasaustausches zwischen Pedo- und Atmosphäre sind Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen im Plangebiet mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster zu befestigen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

Dieser planerischen Intention folgend, ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig, da diese Flächen faktisch einer Vollversiegelung gleichkommen. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen sowie die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser bleiben hiervon allerdings unberührt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Außenbereich wird zudem festgesetzt, dass zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen oder -flächen werden zum Entwurf ergänzt.

### **3.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Darstellungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Bebauungsplans „Am Grubener Weg“ 2. Änderung werden in der vorliegenden 3. Änderung aufgenommen und zur Gebietseingrünung fortgeführt.

Zur Schaffung eines harmonischen Übergangs in den nordwestlichen Außenbereich sowie zur optischen Abgrenzung zur südlich verlaufenden Bahnlinie und der nördlich verlaufenden B 27 sind die gekennzeichneten Bereiche mit einheimischen, standortgerechten Arten gemäß der in den Festsetzungen integrierten Artenlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **3.6 Festsetzung der Höhenlage**

Da das Gelände u.a. über das östlich angrenzende Gewerbegebiet erschlossen wird, muss das in Rede stehende Plangebiet aufgefüllt werden. Die Höhenlage der Geländeoberfläche im Industriegebiet wird durch die in der Plankarte dargestellten Sollhöhenpunkte festgesetzt. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren. Abweichungen um 20 cm sowie Abböschungen sind zulässig. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Höhenlage des angrenzenden Gewerbegebiets.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in der 3. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

### **4.1 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit industrieller Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können allerdings als Element der Stadtgestalt und Stadtmöblierung auch negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft, die Lage unmittelbar an der Bundesstraße sowie die räumliche Nähe zu den nordöstlich der B 27 sowie der westlich im Ortskern von Hünhan gelegenen Wohngebieten begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung zu begrenzen und gestalterische Vorgaben zu definieren.

Der Bebauungsplan trifft folglich die Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der Bauverbotszone zulässig sind.

Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnenmasten) dürfen die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2,0 m überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Fremdwerbung sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

#### **4.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Da Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten können, sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, etc.) zulässig. Dies dient der Dokumentation der Eigentumsverhältnisse, zum Schutz des Lagergutes der ansässigen Betriebe vor Entwendung und der Eingrünung des Plangebietes. Gleichwohl soll der Verzicht auf geschlossene Einfriedungen einen gewissen offenen städtebaulichen Charakter sicherstellen. Um die Durchgängigkeit für bodengebundene Kleintiere zu erhalten, wird ein Mindestbodenabstand von 15 cm empfohlen.

#### **4.3 Grundstücksfreiflächen**

Für das gesamte Plangebiet gilt u.a. aus gestalterischen und stadtklimatologischen Gründen, dass die Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen (z.B. um Gewerbebauten, die auch als Wartungswege dienen) sind von den Festsetzungen allerdings klarstellend ausgenommen.

### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB als eigenständiges Dokument zum Entwurf des Bebauungsplans beigelegt.

#### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auch vertragliche Vereinbarungen sind möglich.

Die Eingriffs- und Ausgleichplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planunterlagen integriert.

## **6. 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.

Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **6.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere,

1. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
2. Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf integriert.

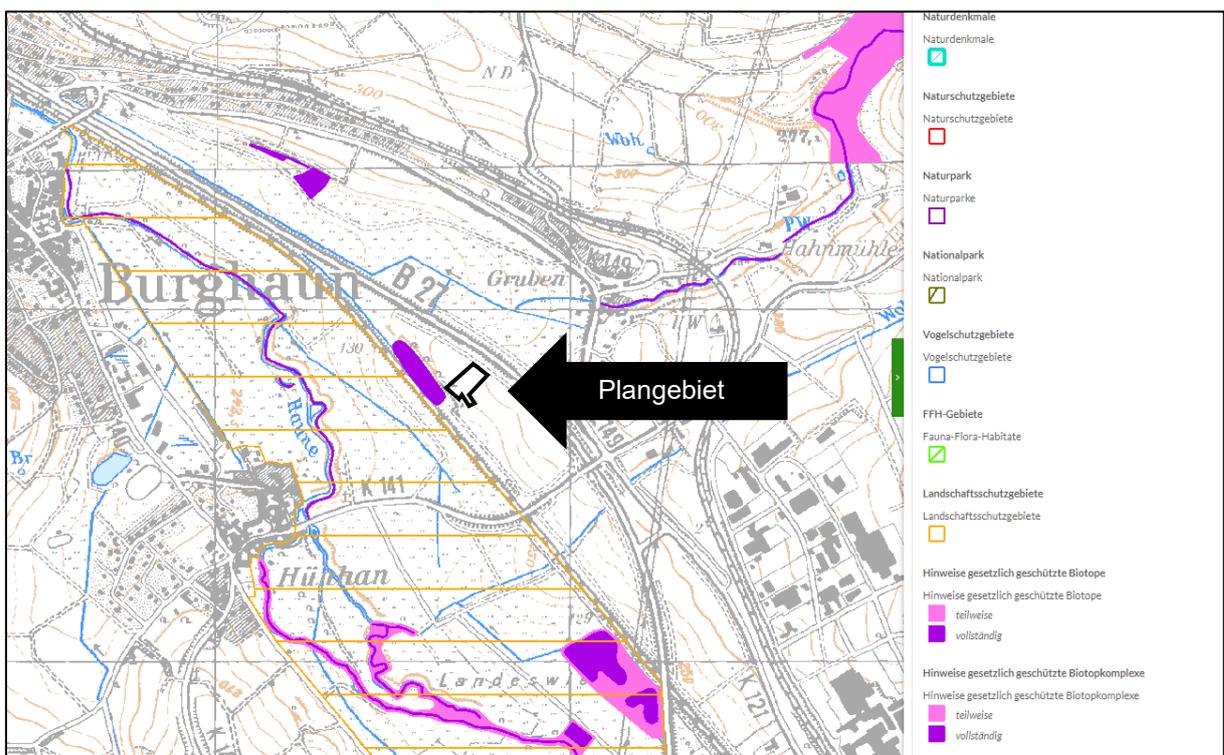
## 6.2 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt. Westlich und jenseits der Bahnlinie grenzt das Landschaftsschutzgebiet des Auenverbunds Fulda an.

## 6.3 Biotopschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt. Westlich des Geltungsbereichs entlang der Bahnlinie befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Tümpel an der Bahnlinie nordöstlich Hünhan“ Nr. 277, welches jedoch vom Plangebiet nicht berührt wird. Dennoch sind Wechselwirkungen wie Wanderungen bestimmter Tierarten (bspw. Krötenwanderungen) nicht ausgeschlossen. Details werden im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags untersucht, der zum Entwurf Eingang in die Planungen finden wird.

### Angrenzende Schutzgebiete



Quelle: natureviewer.hessen

bearbeitet, ohne Maßstab

## 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

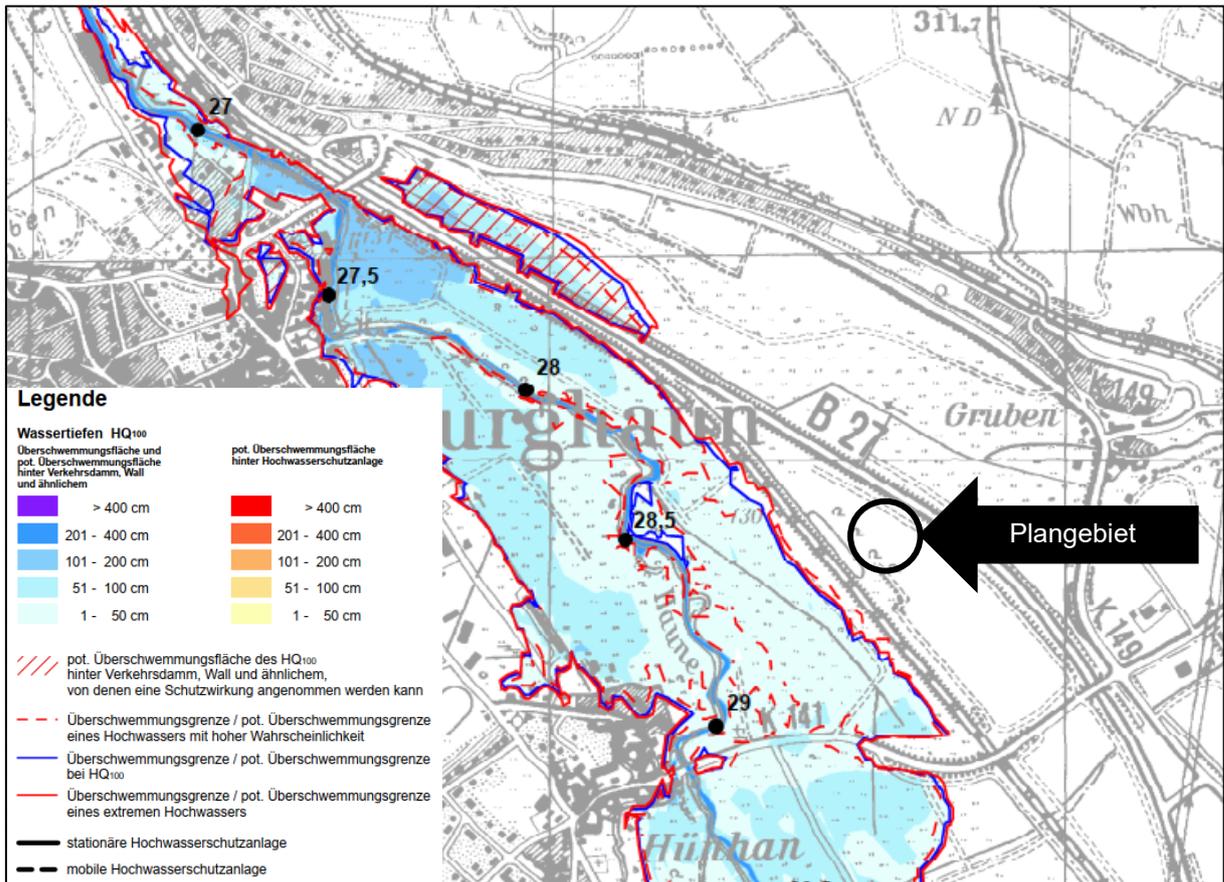
### 7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

## 7.2 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Westlich des Plangebiets entlang der Bahnlinie befindet sich ein temporäres Gewässer (Tümpel), welches jedoch nicht vom Plangebiet berührt wird.

### Hochwassergefahrenkarte der Haune



Quelle: HLNUG, Hochwassermanagementplan Fulda

bearbeitet, ohne Maßstab

## 7.3 Wasserversorgung

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung bzw. ein Anschluss an die bereits bestehenden Infrastrukturen erforderlich. Während die Trinkwasserversorgung grundsätzlich gesichert ist, verlangt die Löschwasserversorgung vorliegend einer tiefergehenden Betrachtung:

Im südlichen Zufahrtsbereich in das bestehende Gewerbegebiet „Am Grubener Weg“ befindet sich ein Löschwasserbehälter mit 300 m<sup>3</sup> und einer Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h. Aufgrund der Entfernung des nun in Rede stehenden Vorhabengebiets ist ein direkter Anschluss mit der benötigten Löschwasserversorgung nicht möglich. Auch aus dem Trinkwasserleitungsnetz kann die Löschwassermenge von 96 cbm/h nicht erreicht werden. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sind daher Maßnahmen wie z.B. der Einbau einer stationären Löschwasserleitung mit Übergabepunkt zu berücksichtigen. Darüber hinaus kann die Löschwasserversorgung durch Maßnahmen des Objektschutzes durch zusätzliche Löschwasservorhaltung auf dem Plangrundstück erfolgen. Details sind in der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu konkretisieren.

#### **7.4 Abwasserentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zugrunde zu legen ist. Hierzu wird das unverschmutzte Regenwasser wie z.B. von den Dachflächen getrennt von dem übrigen häuslichen Schmutzwasser gesammelt und möglichst in ein nahe gelegenes Gewässer geleitet.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser kann darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen werden, die entsprechend zu beachten sind:

##### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

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

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

##### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

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.

Niederschlagswasser: Im vorliegenden Fall stellt sich die Entwässerungssituation wie folgt dar: Der bestehende in der Erschließungsstraße befindliche Regenwasserkanal (DN 700) und das vorh. Regenrückhaltebecken (Flurstück 15/5) sind derzeit bereits durch das bestehende Gewerbegebiet ausgelastet. Im Plangebiet ist daher eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss (ca. 10-25 l/s) in den vorh. Regenwasserkanal im Wendehammer (Sohlhöhe ~251,69 müNN) vorzusehen. Eine Entwässerung im Freispiegelgefälle ist aufgrund der Tiefenlage vsl. nicht möglich, so dass der gedrosselte Abfluss des Regenwassers aus der Rückhaltung von der geplanten Erweiterungsfläche gepumpt werden muss. Weitere Details sind in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu konkretisieren.

Schmutzwasser: In der vorgelagerten Erschließungsstraße befindet sich der bestehende Schmutzwasserkanal. Auch in diesem Fall ist eine Verlängerung des Bestandskanals im Freispiegelgefälle aufgrund der Tiefenlage nicht mehr möglich. Das Schmutzwasser muss daher ebenfalls aus dem Plangebiet gepumpt werden.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet sowie nicht in das angrenzende Biotop „Tümpel an der Bahnlinie nordöstlich Hünhan“ eingeleitet werden.

#### **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## 9. Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

## **10. Kampfmittel**

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Immissionsschutz**

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

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die aus dem Plangebiet auf die benachbarten nordöstlich bzw. westlich liegenden Siedlungsbereiche relevant, die durch gemischte und wohnbauliche Nutzungen geprägt sind.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH erstellt, welche die Auswirkungen hinsichtlich der Lärmentwicklung untersucht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zum Entwurf integriert.

## **13. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

### **13.1 DIN-Normen**

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

### **13.2 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Burghaun wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

### **13.3 Sonstige Infrastruktur**

Im bestehenden Gewerbegebiet besteht eine Gasleitung der Stadtwerke Hünfeld. Diese wurde bis in den Bereich der bestehenden Wendeanlage verlegt. Stromversorgungseinrichtungen sowie Telekommunikationsmedien befinden sich ebenfalls im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes.

### 13.4 Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke 3600 „Frankfurt (M) Hbf – Göttingen“ darf nicht gefährdet oder gestört werden. Im Einzelnen wird auf die in der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, vom 16.04.2018 vorgebrachten Hinweise, Anforderungen und Vorgaben hingewiesen, die auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben sind.

Des Weiteren bedürfen Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke in jedem Fall der Abstimmung der DB Netz AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat seitens des Bauherrn eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Anträge auf Baugenehmigung für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

### 14. Bodenordnung

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

### 15. Flächenbilanz

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

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>14.497 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Industriegebiets	13.007 m <sup>2</sup>
Davon überbaubare Grundstücksfläche	10.320 m <sup>2</sup>
Davon Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.081 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.020 m <sup>2</sup>
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	470 m <sup>2</sup>

### 16. Anlagen und Gutachten

- Schalltechnisches Gutachten, TÜV Hessen, wird zum Entwurf ergänzt
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, wird zum Entwurf ergänzt
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, wird zum Entwurf ergänzt

Planstand: 24.06.2022

Projektnummer: 22-2676

Projektleitung: Bode/Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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