



**Gemeinde Friedewald**

**Bebauungsplan Nr. 32  
„Gewerbe- und Industriegebiet West“**

**Ortsteil Friedewald**

**B E G R Ü N D U N G**

mit integriertem

**U M W E L T B E R I C H T**

**Entwurf**

**10. Mai 2022**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
Dr. rer. nat. Christiane Koch**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
4.1	Regionalplanung .....	4
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
4.3	Bauleitplanung .....	5
4.4	Informelle Planungen .....	6
4.5	Schutzgebiete .....	6
4.6	Immissionsschutz .....	7
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	7
4.8	Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bergbau, Bodenschutz .....	7
5.	Planverfahren .....	8
5.1	Verfahrensstand .....	9
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	9
6.1	Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung .....	9
6.2	Festsetzungen nach Landesrecht .....	14
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	16
8.	Erschließung .....	18
8.1	Verkehr .....	18
8.2	Ver- und Entsorgung .....	18
9.	Flächenbilanz .....	19

### Teil B: Umweltbericht

Anlage 1: Musterkonzept, hks architekten GmbH

Anlage 2: Schallimmissionsprognose LG 74/2019, IFS Ingenieurbüro Frank & Schellenberger

Anlage 3: Hinweise zu schalltechnischen Festsetzungen, Ingenieurbüro für Akustik Busch

Anlage 4: Verkehrstechnische Untersuchung, Verkehr plus Verkehrsplanung und yverkehrsplanung

## Teil A

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des hier angestrebten Bebauungsplan Nr. 32 umfasst bisher baulich ungenutzte landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Friedewald nördlich der Ortslage und südlich der A4 an der Anschlussstelle Friedewald. Bei der Fläche handelt es sich um ein leicht nach Süden abfallendes Gelände, das überwiegend landwirtschaftlich als Acker, Grünland und Grasacker genutzt wird. Das Areal schließt westlich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an und ist von diesem nur durch den Autobahnzubringer getrennt. Der Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Wege im Westen und Süden, den Autobahnzubringer im Osten und die A4 im Norden begrenzt. Betroffen sind in der Gemarkung Friedewald Flur 30 und 16 zahlreiche Flurstücke. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 21 ha. Hinzu kommen externe Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von 19 ha.

Dabei werden sowohl die Flächen, die seit Anfang 2018 bereits bauleitplanerisch als „Gewerbegebiet West“ bearbeitet wurden, als auch die Flächen, die im Zuge der Erweiterung nun hinzu kommen sollen, in den Geltungsbereich aufgenommen.

### 2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich der A4 und der Anschlussstelle Friedewald und wird derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland, Feldwege, Feldränder) geprägt. Im Osten begrenzt der Zubringer zur AS Friedewald das Gebiet. Östlich hiervon befinden sich die ausgedehnten Gewerbeflächen des „Gewerbegebietes Nord“. Südlich des Plangebietes liegt die Ortslage Friedewald, die durch einen ca. 150 m breiten Ackerstreifen vom Plangebiet getrennt wird. Westlich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg mit Gehölzsaum begrenzt, der nordwestlich des Plangebietes über die A 4 geführt wird. Westlich des Wirtschaftsweges setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort. Der Wirtschaftsweg stellt eine Verbindung zwischen der Ortslage Friedewald und den nördlich der Autobahn liegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen dar. Nördlich der A 4 befindet sich außerdem ein Windpark mit derzeit 4 WEAs.

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung von industriellen und gewerblichen Bauflächen westlich des Autobahnzubringers verfolgt die Gemeinde Friedewald das Ziel, die Nachfrage und den Bedarf nach solchen Flächen abzudecken und die langfristige wirtschaftliche Zukunft der Gemeinde Friedewald zu sichern. Dazu wurde bereits die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet West“ und die dazugehörige Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ mit einer Teilfläche des hier gewählten Geltungsbereiches von 6 ha umgesetzt. Es liegen ausreichend Anfragen für eine vollständige Vermarktung dieser Teilfläche vor, die in Abhängigkeit zu der Entwicklung der Gesamtfläche steht. Die steigende Nachfrage an solchen Flächen soll in direkter Nähe zum bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ bewältigt werden können. Dieser Standort bietet sich an, da die Infrastruktur hier bereits entsprechend ausgebaut und der Anschluss über einen Kreisverkehrsplatz zum Autobahnzubringer geregelt ist. Das „Gewerbegebiet Nord“ ist vollständig ausgelastet. Die wenigen Flächen, die noch nicht bebaut sind, sind bereits vermarktet, so dass in diesem Gebiet für die Neuansiedlung von Firmen keine Flächen zur Verfügung stehen und der Bedarf das Angebot schon überschreitet. Die ansässigen Betriebe haben bereits die ersten Erweiterungen vorgenommen, so z.B. die Firma Hermes im Norden des „Gewerbegebiet Nord“. Es liegen jedoch zahlreiche Bauwünsche weiterer Unternehmen vor, die nicht mehr durch das vorhandene „Gewerbegebiet Nord“ gedeckt werden können. Im gesamten Gemeindegebiet sind derzeit keine anderen geeigneten Möglichkeiten vorhanden, um die Ansiedlung der anfra-

genden Betriebe zu ermöglichen, da keine zusammenhängenden Flächen in dieser Größe zur Verfügung stehen. Zudem konzentrieren sich sämtliche in der Gemeinde Friedewald vorhandene Gewerbeflächen in diesem Bereich. Eine Bündelung am Standort ist zudem sinnvoll, um die Ortslage weiterhin unbelastet zu lassen und die bestehende Anbindung an die A 4 zu nutzen.

Die industrielle und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll anschließend an den Kreisverkehrsplatz in westlicher Richtung fortgeführt werden. Hier wurde mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ bereits ein erster Schritt für die gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes getätigt.

Mit der geplanten Erweiterung dieses Bebauungsplanes soll die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Vorsorge, den Bedarf an industriellen und gewerblichen Bauflächen zu decken, nachkommen und Baurecht für die nachfragenden Betriebe schaffen.

Für das nun geplante „Gewerbe- und Industriegebiet West“ existiert schon die konkrete Anfrage von dem Unternehmen ACO Passavant GmbH, so dass jetzt auch schon die beabsichtigte Erweiterung der Planungen vom letzten Jahr in vollem Umfang vermarktet wäre.

Die ACO Passavant GmbH gehört zu den weltweiten Marktführern in der Entwässerungstechnik und befasst sich seit 1951 mit Entwässerungskonzepten im Bereich der Haustechnik. An den Standorten in Philippsthal und Stadtlengsfeld werden mit aktuell mit 450 Mitarbeitern über 90 Mio. Euro Umsatz generiert. Der Großteil der ACO Produkte wird in Deutschland gefertigt, außerdem umfasst der Konzern die Bereiche Vertrieb & Marketing, Service, Entwicklung & Konstruktion, Technologie, Supply Chain sowie sämtliche kaufmännische Bereiche. Die Entwicklung der Mitarbeiterzahlen und des Umsatzes zeigt seit 2003 eine Verdopplung und weiteres Wachstum ist zu erwarten. An den beiden derzeitigen Standorten sind die Expansionsmöglichkeiten begrenzt. Die Lagerkapazitäten werden schon jetzt durch externe Lagerorte ausgeglichen. Die Produktionsflächen sind durch den Mangel an verfügbaren Flächen limitiert und die Büroflächen bieten lediglich Kapazität für das Wachstum bis 2020. Durch die Ansiedlung des Unternehmens in Friedewald soll daher das Umsatz- und Personalwachstum der nächsten 20 Jahre abgedeckt werden. Zudem soll durch die zu schaffende Infrastruktur die (Teil-)Verlagerung der in Stadtlengsfeld angesiedelten Bereiche abgesichert werden, ein Mietvertragsende ist dort für 2029 vorhergesagt. Aus diesen Gründen möchte sich die ACO Passavant GmbH am Standort in der Gemeinde Friedewald verkehrsgünstig und als attraktiver Arbeitgeber für die Region positionieren.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplanung

Das Planvorhaben der Ausweisung des „Gewerbegebietes West“ stimmt nicht mit den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 überein. Für die Umsetzung des Planvorhabens war daher eine Abweichung vom Regionalplan notwendig, der die Regionalversammlung bereits Ende April 2019 zustimmte. Im Regionalplan Nordhessen werden die Flächen daher nun als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Östlich angrenzend ist das „Gewerbegebiet Nord“ als Regionales Logistikzentrum Bestand ausgewiesen.

Da die Belange der Landwirtschaft aus regionalplanerischer Sicht betroffen sind, ist es notwendig die Eingriffe in das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu kompensieren. Die Gemeinde Friedewald wird die Beschaffung von Ersatzflächen unterstützen, sofern dies von den betroffenen Landwirten gewünscht wird und der Bedarf vorhanden ist. Die Gemeinde verfügt bereits über geeignete Flächen mit einer Größe von ca. 22 ha und führt dazu entsprechende Gespräche mit den betroffenen Landwirten.

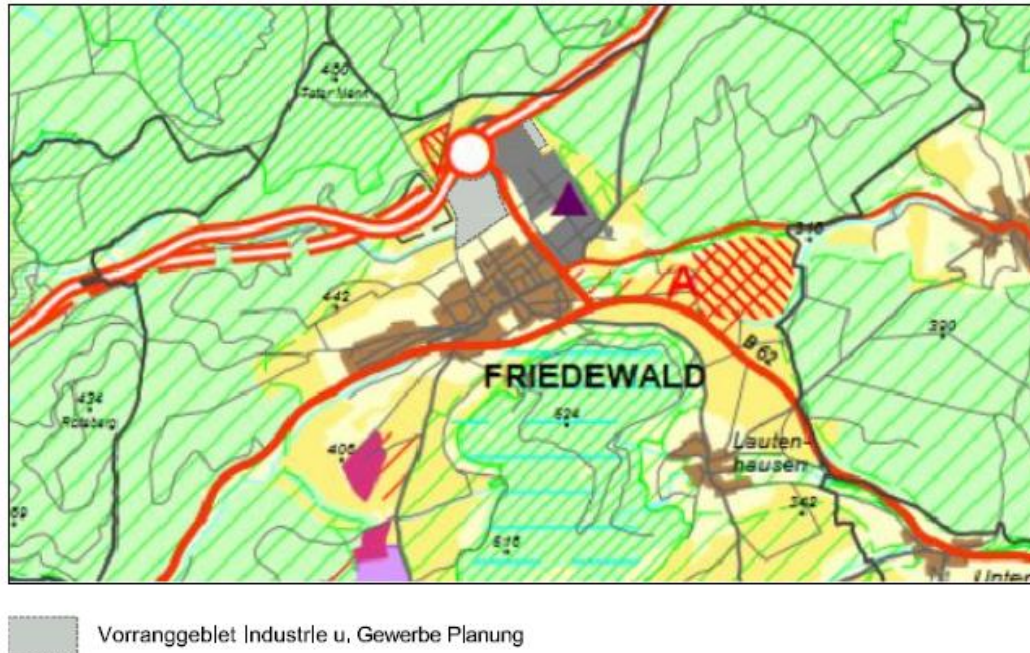


Abb. 1: Überarbeiteter Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 nach Abweichung, unmaßstäblich

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2001) der Gemeinde Friedewald wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise bereits als gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Diese Fläche wird von Ackerland und Grünland umfasst. Außerdem sind weitere Signaturen wie „Halbtrockenrasenreste/ Magergrünland, ruderales Grünland“, „Erhaltung und Anlage von Staudenfluren“, „Pflanzung großkroniger Bäume“, „Vorschlag für einen bepflanzten Immissionsschutzdamm“ und mehrere Standorte von Hybridpappeln außerhalb des Waldes, standortfremd, enthalten.

Der Geltungsbereich wird zudem durch ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung durchzogen (südwestlicher Teil des Plangebiets betroffen). Das geplante Vorhaben stimmt mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht vollständig überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 4.3 Bauleitplanung

Eine Bauleitplanung liegt für Teile des Plangebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet West“ vor. Bei dem hier geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Flächen des Bebauungsplans Nr. 27 mit einschließt. In dem Bebauungsplan Nr. 27 ist für den bereits überplanten Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,0, 3 Vollgeschosse und einer abweichenden Bauweise festgesetzt.

#### 4.4 Informelle Planungen

Informelle Planungen liegen in Form des Musterkonzepts der hks architekten aus Erfurt vor, die die Überplanung des Gebietes für die Firma ACO übernommen haben (siehe Anlage 1).

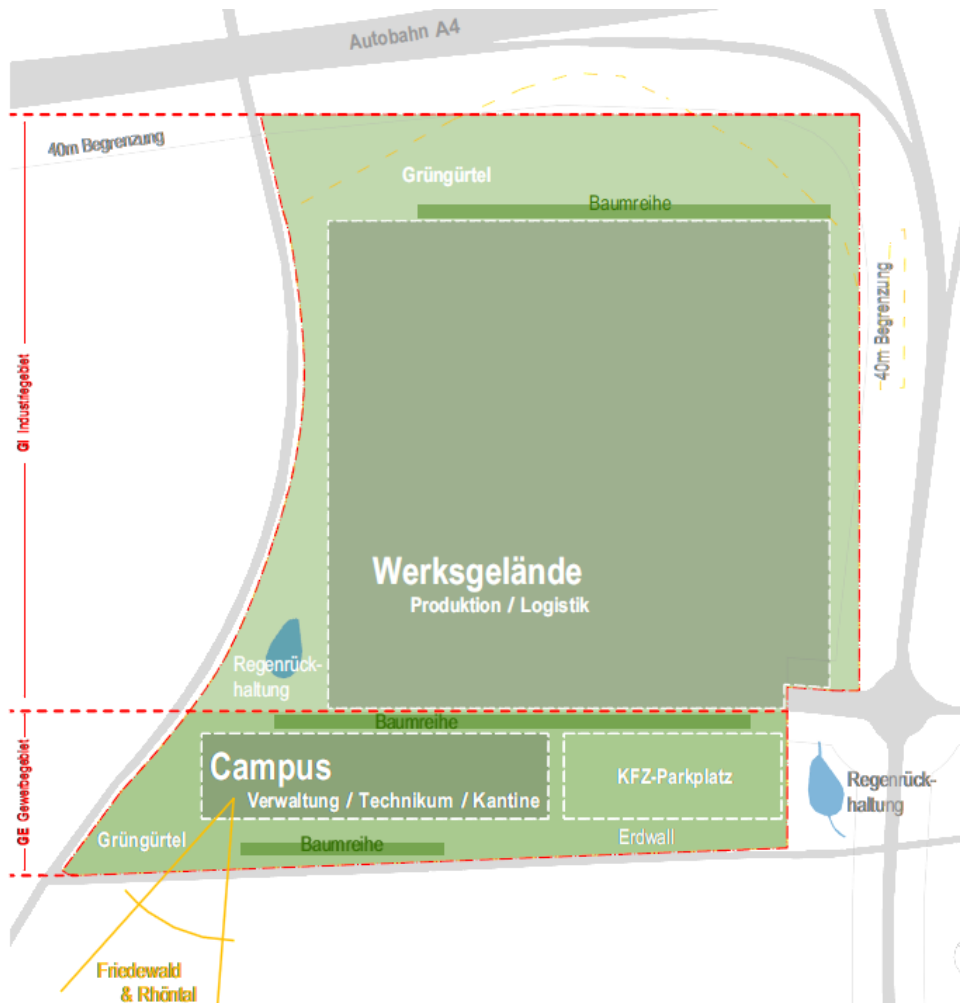


Abb. 2: Konzept zur Bebauung von ACO

Nach dem Musterkonzept wird das Gebiet in zwei Nutzungsarten unterteilt. Im südlichen Bereich soll eine Art Campusgelände mit Räumen für Verwaltung, Technikum und Kantine sowie die notwendigen Stellplätze für KFZ entstehen. Außerdem wird die Planung des Regenrückhaltebeckens aus dem Bebauungsplan Nr. 27 aufgegriffen. Das restliche Plangebiet wird durch das Werksgelände dargestellt. Hier sollen sich Hallen für die Produktion und Logistik ansiedeln. Das Musterkonzept zeigt eine mögliche Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet, so dass gewährleistet ist, dass die Vorgaben im Bebauungsplan umsetzbar sind.

#### 4.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Schutzgebiete naturschutzrechtlicher Art betroffen.

Ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung liegt teilweise im Plangebiet. Ein Teil einer Trinkwasserschutzzone III B (Trinkwassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Gißlingskirkche“ und Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen I Kothebachtal“) liegt im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Innerhalb dieser Schutzzone sind die jeweiligen vorgesehenen baulichen und sonstigen Detailmaßnahmen mit Einwirkung auf den Grundwasserhaushalt mit dem Fachdienst „Ländlicher

Raum“, Sachgebiet „Wasser- und Bodenschutz“ des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

#### 4.6 Immissionsschutz

Durch die Lage in direkter Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Nord sowie durch die Nähe zur Autobahn A 4 und dem Zubringer kann eine Bündelung der Emissionsquellen an diesem Standort erreicht werden. Das Plangebiet ist in verschiedene Nutzungsarten unterteilt, so dass zur Wohnbebauung der Gemeinde Friedewald eine Abstufung der Emissionen stattfindet. Eine weitere Abschirmung zur rund 200 m entfernten Ortslage kann durch den bestehenden Erdwall erreicht werden. Dieser soll bepflanzt mit einheimischen Gehölzen einen zusätzlichen Lärm- und Sichtschutz für die Wohngebiete darstellen. Die Schallimmissionsprognose (Anlage 2) und die Hinweise zu den schalltechnischen Festsetzungen (Anlage 3) erläutern die Details zur Einhaltung der Grenzwerte im Plangebiet. Das Musterkonzept (Anlage 1) zeigt wie eine mögliche Umsetzung unter Einhaltung der Vorgaben erreicht werden kann.

Zur Sicherstellung des erforderlichen Immissionsschutzes für die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung bedarf es keiner schallschützenden Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere keiner solchen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Zwar darf eine Bauleitplanung nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Nach dem Grundsatz planerischer Zurückhaltung ist ein Konflikttransfer aber zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe – etwa im Baugenehmigungsverfahren – möglich und sichergestellt ist (BVerwG, Urteil vom 05. Mai 2015 – 4 CN 4/14 –, juris, Rn. 14). Dies ist ausdrücklich auch für die Verlagerung der Bewältigung von Lärmschutzkonflikten in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren anerkannt (BVerwG, Beschluss vom 26. März 2007 – 4 BN 10/07 –, juris, Rn. 9). Wie in dem als Anlage 3 bezeichneten Musterkonzept nur exemplarisch dargestellt wird, kann eine Bewältigung des Immissionskonfliktes u.a. auf dem dort dargestellten Wege erfolgen; darüber hinaus stehen auch weitere Bewältigungsalternativen zur Verfügung. Ist aber durch eine entsprechende Genehmigungsplanung und erforderlichenfalls durch diese ergänzende Inhalts- und Nebenbestimmungen eine Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren im Grundsatz möglich, so bedarf es insoweit keiner entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan. Solche erscheinen auch nicht zweckmäßig, weil hierdurch der Kreis der im Rahmen der Ausführungsplanung in Betracht zu ziehenden Bewältigungsalternativen in bauplanungsrechtlich unnötiger Weise eingengt werden würde.

#### 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### 4.8 Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bergbau, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienen, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bergbauberechtigungen des Unternehmens K+S Minerals and Agriculture GmbH. Hier wurden zwischen 2012 und 2013 in Teufen von etwa 860 m bis 880 m Kali- und Steinsalze abgebaut. Auf der höher gelegenen 1. Sohle sind Abbauaktivitäten ab 2020 in einer Teufe von etwa 800 m geplant. Da die Salze mit Hilfe untertägiger Sprengungen hereingewonnen werden, kann eine Wahrnehmung von Sprenggeräuschen nicht ausgeschlossen werden. Die bergmännisch aufgefahrenen Hohlräume verschließen sich sehr langsam. Dadurch entsteht an der Tagesoberfläche eine großflächige Senkungsmulde, deren Flanken sehr flach auslaufen. Bergbaubedingte Schäden sind im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbe- und Industriegebiet West“ nicht zu erwarten. Nordwestlich des Planungsbereichs befindet sich eine Überwachungsbohrung („Friedewald 2“), die regelmäßig angefahren werden muss. Die Zuwegung von Süden muss erhalten bleiben, da eine Zufahrt vom Autobahnzubringer nicht möglich ist.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche und der Gestaltung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen weitere Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –kompensation im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Der im Planungsbereich anstehende Mutterboden ist rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzutragen und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis Ausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Ländlicher Raum, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

## 5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen



nicht vor. Insofern wird die Erweiterung im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von mehr als 30 Tagen gewählt. Die Frist wird aufgrund der Komplexität der Planung nur geringfügig verlängert, da bereits im Vorfeld der Planung zahlreiche Abstimmungen auch im Zuge des Abweichungsverfahrens stattgefunden haben. Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

## 5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 15.05.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 24.10.2019.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:  
25.10.2019 bis 05.11.2019, Bekanntgemacht: 24.10.2019.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: 25.10.2019 bis 25.11.2019.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:  
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Mit der Planung soll ein mittlerweile rechtskräftiger Bebauungsplan (BP Nr. 27 „Gewerbegebiet West-1. Bauabschnitt“) überplant werden, so dass neues und erweitertes Baurecht geschaffen wird. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bebauungsplan im Verfahren und an der informellen Planung, die durch die Architekten erstellt wurde. Auf diese Weise soll die Entwicklung der Flächen den vorhandenen Bedürfnissen exakt angepasst werden und durch den Bebauungsplan ermöglicht und abgesichert werden.

### 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der informellen Planung und der geplanten Bebauung. Das Planungsgebiet wird daher als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt, um eine Abstufung der zulässigen Emissionen gegenüber der naheliegenden Wohnnutzung zu schaffen.

Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (2) BauNVO. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dadurch soll die eigentliche Funktion des Gebietes als Gewerbegebiet gestärkt werden und Konflikte vermieden werden. Anlagen für gesundheitliche Zwecke bleiben dagegen ausnahmsweise zulässig, um solche Anlagen für die Nutzung durch die Beschäftigten des Gewerbe- und Industriegebiets zu ermöglichen.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 9 (2) BauNVO. Die unter § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Dadurch soll die eigentliche Funktion des Gebietes als Gewerbegebiet gestärkt werden und Konflikte vermieden werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE und GI ausnahmsweise zugelassen.

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten wesentlich bestimmt.

Die gewählten Festsetzungen richten sich dabei nach der geplanten Bebauung von ACO, die sich aus dem Konzept der Architekten ergibt. Die GRZ wird daher sowohl im GE als auch im GI auf 0,8 festgesetzt.

Des Weiteren wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung liegt im GI und GE bei einer Gebäudehöhe von 22,5 m. Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile, die eine noch größere Höhe erfordern (z.B. Schornsteine), sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind jedoch im GI auch Ausnahmen möglich. Des Weiteren sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe auf einer Fläche von 25 qm auf dem Gebäude zur Anbringung von Werbeanlagen möglich. Für untergeordnete Gebäudeteile ist eine maximale Höhe von 5,75 m zulässig. Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe als Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist dies die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung über dem Bezugspunkt. Bezugspunkt für die Angaben der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Festlegung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festlegung von Baugrenzen sichergestellt. Mit der Festlegung der Baugrenzen werden auch die Bauverbotszonen entlang der A 4 sowie des Autobahnzubringers berücksichtigt. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens entlang der A 4, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) 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. Umfahrungen von Gebäuden sind innerhalb der Bauverbotszone jedoch zulässig. Außerdem enthält der Plan die Baubeschränkungszone. Demnach bedürfen bis zu einer Entfernung von 100 Metern zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 4 bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 FStrG).

Die Baugrenzen werden verhältnismäßig großzügig angelegt, was in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung zu einer guten Ausnutzbarkeit und Dispositionsfreiheit der Fläche beiträgt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich überbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO nicht zulässig. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Bodenversiegelung insgesamt auf ein Minimum reduziert wird.

Eine Befestigung von Wegen und PKW-Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch

keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Aufgrund der Topographie des Plangebietes sind zur besseren Nutzbarkeit des Geländes Aufschüttungen und Geländemodellierungen in Form von Plateaus bis zu einer max. Höhe von 6,75 m über dem bestehenden Gelände zulässig, so dass sich eine ebene baulich nutzbare Fläche ergibt. Aufschüttungen, die zur Erschließung der Plateaus erforderlich sind, haben keine Höhenbegrenzung zum bestehenden Gelände.

Der festgesetzte Erdwall entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs wird im Pflanzverband 1,5x2,0 m mit 60 Gruppen von Sträuchern aus der Vorschlagliste bepflanzt. Jede Gruppe besteht aus 20 Sträuchern. Die Gruppen sind gleichmäßig auf der Pflanzfläche zu verteilen. Die Pflanzungen sind vor Verbiss zu schützen. Ein möglicher Betriebsweg entlang des Erdwalls ist als Schotterrasen herzustellen.

An den Gehölzen in den Randbereichen des Gebietes sind insgesamt 4 Nistkästen für den Star (Starenhöhle) anzubringen. An der Süd- oder Ostseite der Hallengebäude sind insgesamt 2 Nistkästen für den Turmfalke anzubringen. Die Aufhanghöhe muss mindestens 4 m betragen.

In den Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches (Maßnahmenfläche F1) ist gemäß der Planzeichnung eine max. 0,4 m tiefe Mulde mit flach auslaufenden Rändern herzustellen und mit Regioaatgut mit hohen Anteilen an Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) einzusäen. Diese Maßnahme muss unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt werden. In den folgenden Jahren werden die Flächen zur Vermeidung einer Verbuschung alle 2 Jahre Anfang Oktober gemäht oder gemulcht. Mähgut ist zu beseitigen. Die Beschreibungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 32 sind zu beachten.

Als lebensraumverbessernde Maßnahme für den Ameisenbläuling ist die Maßnahmenfläche F2 gemäß den Vorgaben aus dem Maculinea-Konzept Maculinea-konform zu pflegen. Grundsätzlich ist keine Mahd zwischen dem 15.06. und 15.09. zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. In den Randbereichen der Fläche (10- 20 % der Fläche) sind Brachebereiche zu erhalten. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Die zur Entwässerung des Gebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken auf der Fläche im Südosten und im Westen des Geltungsbereichs sind als naturnahe Erdbecken zu gestalten. Die notwendigen Zuwegungen sind in wassergebundener Weise als Schotterrasenweg anzulegen mit Ausnahme der Abschnitte, die überflutet werden. Die Böschungsbereiche sind mit Landschaftsrassen mit einer heimischen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. Die um die Regenrückhaltebecken liegenden Maßnahmenflächen F3 sind als Feldgehölz anzulegen. Die Flächen sind mit Sträuchern im Pflanzverband 1,5x1,5 m zu bepflanzen. Pro 100 m<sup>2</sup> ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Um ein Durchwachsen der Sträucher zu verhindern, sollen diese abschnittsweise alle 8-10 Jahre zurückgeschnitten werden.

Als lebensraumverbessernde Maßnahmen sind für die Feldlerche innerhalb der Maßnahmenflächen Blüh-/Brachestreifen anzulegen. In den Maßnahmenflächen F4.1 ist ein Blüh-/Brachestreifen von mindestens 10 x 100 m anzulegen. In den Maßnahmenflächen F4.2 sind zwei Blüh-/Brachestreifen von mindestens 10 x 100 m anzulegen.

Die Blüh-/Brachestreifen werden parallel zur Bewirtschaftungsrichtung angelegt. Die Einsaat der Streifen erfolgt auf 8 m Breite mit einer Regio-Saatgutmischung „Schmetterlings- und Wildbienenbaum“, ein angrenzender 2 m breiter Streifen bleibt als Schwarzbrache unbestellt und wird der Krautsukzession überlassen. Die Streifen müssen alle 2-3 Jahre abschnittsweise im Herbst gemäht werden. Im Vierjahres-Rhythmus werden die Flächen umgebrochen, wobei immer nur 50 % der Brachestreifen wechselseitig umgebrochen werden. Ein Einsatz von Pestiziden, Dünger o.Ä. darf auf den Streifen nicht erfolgen.

Die Maßnahmenfläche F5 umfasst die Entsiegelung eines Forstweges und die Aufforstung. Der vorhandene Forstweg ist zurückzubauen und mit einer ausreichend mächtigen (mind. 0,3 m), bepflanzbaren Oberbodenschicht zu versehen. Die Fläche ist anschließend mit Eiche und Buche aufzuforsten. Es ist hierbei forstliches Vermehrungsgut zu verwenden, welches nach den Maßgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes erzeugt, bzw. in Verkehr gebracht wurde, sowie gemäß Anlage 3 und 4 der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung zutreffend ist.

Mit der Maßnahmenfläche F6 wird die Freihaltung von Wiesentälern gefördert. Im Bachtal des Hüttenbachs sind auf insgesamt 3 ha die vorhandenen Offenlandbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Durch eine extensive Pflege ist der Wiesentalcharakter zu erhalten. Wertvolle Bereiche wie Ufergehölze, bachbegleitende Nassstaudenfluren oder andere gesetzlich geschützte Biotop sind dabei zu erhalten und zu fördern.

Den Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan werden:

- die Maßnahmenfläche F1 „Mulde: CEF-Maßnahme Ameisenbläuling zum Artenschutz“ auf Teilen der Flurstücke 4, 5/1, 5/2, 11, 19/2, Flur 16, Gemarkung Friedewald mit einer Gesamtgröße von 882 m<sup>2</sup>,
- die Maßnahmenfläche F2 „Maculinea-konforme Pflege der Feuchtwiese“ auf den Flurstücken 79, 80, 81, 82, 83, 84 und 85, Flur 30, Gemarkung Friedewald mit einer Gesamtgröße von 18.338 m<sup>2</sup>
- die Maßnahmenfläche F3 „Anlage von Feldgehölz um die Regenrückhaltebecken“ auf Teilen der Flurstücke 10/2, 11, 13 und 19/2, Flur 16, Gemarkung Friedewald mit einer Gesamtgröße von 6.278 m<sup>2</sup>,
- die Maßnahmenfläche F4 „Lebensraumverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche“ auf einer Fläche von 13.000 m<sup>2</sup> innerhalb einer 101.206 m<sup>2</sup> großen Gesamtfläche in der Gemarkung Friedewald auf Teilen der Flurstücke 48,49,40,69/51 und 52, 53/1, der Flur 8, auf Teilen der Flurstücke 2,3 und 16/3 der Flur 10, auf Teilen der Flurstücke 61/1 und 130 der Flur 12 und Teilen des Flurstücks 5 der Flur 28,
- die Maßnahmenfläche F5 „Entsiegelung Forstweg und Aufforstung“ auf Teilen der Flurstücke 30 und 36/1 der Flur 23 Gemarkung Kirchheim mit einer Gesamtgröße von 1.400 m<sup>2</sup>
- und die Maßnahmenfläche F6 „Freihaltung von Wiesentälern“ auf einer Fläche von 30.000 m<sup>2</sup> innerhalb einer 90.684 m<sup>2</sup> großen Fläche auf den Flurstücken 11/1 und 28/1 der Flur 1, Gemarkung Oberförsterei Hersfeld-Wippershain zugeordnet.

Des Weiteren werden den Eingriffen die im Folgenden aufgelisteten Ökokontomaßnahmen von Hessen Forst zugeordnet:

- Gemarkung Friedewald (2428), Flur 2, Flurstücke 23/9 und 10 (Az.: 29/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 8.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 52.000 BWP
- Gemarkung Friedewald (2290), Flur 2, Flurstück 5/4 (Az.: 32/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 15.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 105.000 BWP
- Gemarkung Meckbach (2430), Flur 15, Flurstück 383/140 (Az.: 33/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 26.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 182.000 BWP
- Gemarkung Meckbach (2344), Flur 28, Flurstück 20/13 (Az.: 08/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 29.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 232.000 BWP

- Gemarkung Meckbach (2344), Flur 8, Flurstück 36, Flur 9, Flurstücke 16, 54, 57, 17, 53 (Az.: 09/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 23.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 161.000 BWP
- Gemarkung Wippershain (2366), Flur 3, Flurstück 98/13 (Az.: 34/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 26.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 208.000 BWP
- Gemarkung Wippershain (2366), Flur 3, Flurstück 11/1 (Az.: 35/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 7.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 52.500 BWP
- Gemarkung Wippershain (2366), Flur 1, Flurstück 46/1 (Az.: 38/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 21.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 168.000 BWP
- Gemarkung Blankenheim (2273), Flur 18, Flurstück 7/3 (Az.: 40/16 Öko\_Ein) mit einer Größe von 38.000 m<sup>2</sup> und einer Größenordnung von 342.000 BWP

Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Stilllegung von Waldflächen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind arten- und strukturreiche Gehölzpflanzungen anzulegen. Hierzu sind je 100 m<sup>2</sup> 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind:

#### Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

#### Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

#### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
		<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

#### Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Rosa spec.</i>	(Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	(Dreiblättrige Jungfernebe)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletterknöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

Es ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Ggf. erforderlich werdende Pflegemaßnahmen an den Gehölzen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchzuführen.

Für die gemäß Planzeichnung entlang der Haupterschließungsstraße und mitten im GI anzupflanzenden Einzelbäume sind im Abstand von je 10 m Bäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm als 3-4-mal verpflanzte Hochstämme zu pflanzen. Vom zeichnerisch festgesetzten Standort der Einzelbäume darf um bis zu 10 m abgewichen werden und zum Zwecke der Anlage von Eingängen,

Zu- und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden. Im GI darf die Zufahrtsituation zur inneren Erschließung des Gebietes nicht behindert werden.

Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Anpflanzung ist innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baustellenfertigstellung fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

Die in der Plankarte eingetragenen Bäume im Osten des Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sofern dadurch nicht die Anlage von notwendigen Grundstückszufahrten unverhältnismäßig erschwert wird.

Bei Umsetzung der Entwicklung in mehreren Bauabschnitten ist die Flächennutzung auf den verbleibenden Flächen in GE und GI bis zu ihrer baulichen Entwicklung in ihrer derzeitigen Form fortzuführen. Die Flächen sind also so durch Mahd etc. zu pflegen, dass keine natürliche Aufwertung der Flächen bis zur baulichen Nutzung erfolgen kann.

## 6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

### • HBO

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild und die bestehenden Strukturen einfügt, sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Grundstücksfreiflächen notwendig. Diese werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitere Ausführungen zur Bewertung, Vermeidung und Kompensation der Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen.

#### Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Materialien unzulässig. Sämtliche Dächer von Hauptanlagen sind zudem in Farbe und Material einheitlich auszuführen. Abweichend hiervon können Glas und andere (semi-)transparente Materialien zwecks natürlicher Belichtung sowie Solaranlagen zugelassen werden, wenn diese blendfrei gegenüber der A 4 sind. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes sind bei einer raumbedeutsamen Größe der Gesamtdachfläche einer Betriebsstätte (ab 10.000 m<sup>2</sup> Gesamtdachfläche) mindestens 50 % der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik und/oder Solarthermie) zu nutzen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Dächer der Verwaltungsbauten innerhalb des Gewerbegebietes sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Fläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> zu versehen.

#### Fassadengestaltung

Die Verwendung von spiegelnden Metall- und Kunststoffmaterialien für die Fassadengestaltung ist nicht zulässig.

Im Industriegebiet sind 50 % der zum Autobahnzubringer zugewandten Fassade, die sich in einem Abstand von bis zu 50 m zum Autobahnzubringer befinden, zum Zweck der landschaftlichen Einbindung des Baukörpers zu begrünen (empfohlene Kletterpflanzen s. Artenliste unter Textfestsetzung A) 6.1). Ausgenommen hiervon sind die Bereiche der Fenster, Türen/Tore, Vordächer, Anlieferbereiche

und Werbeanlagen. Die anderen Himmelsrichtungen sind durch landschaftsbildprägende Bepflanzungen (Baumreihen, westliche Bestandsbäume an der Alten Kasseler Landstraße) geregelt.

### Durchgrünung

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind im GE vollständig als Grünfläche anzulegen. Mindestens 25 % dieser Grünfläche soll eine Baum- und Strauchbepflanzung einschließen, wobei ein Baum 10 qm und ein Strauch 1 qm entspricht.

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind im GI vollständig als Grünland anzulegen. Für die Anlage ist zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden. Die Fläche ist anschließend extensiv zu bewirtschaften, wobei keine Mahd zwischen dem 15.06. und 15.09. zulässig ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist unzulässig. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind hiervon ausgenommen.

### Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- oder Metallzäune mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Mauersockel als Zaunbasis sind unzulässig. Die Zäune dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sofern sich in unmittelbarer Nähe (bis zu 2 m) zum Zaun eine Heckenbepflanzung befindet, ist keine Begrünung der Zaunanlage notwendig.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches sind in Größe, Werkstoff, Form und Farbe aufeinander und auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Innerhalb eines 40 m breiten Streifens entlang der A 4, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Bei Werbung auf Dachflächen darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 5,50 m über der festgelegten Firsthöhe des Gebäudes, auf dem sie angebracht wird, nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 20 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 8 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern, u.Ä.,
- Akustische Werbung
- Luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons

### Anlagen für Abfälle

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Soweit Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter an der Grundstücksgrenze vorgesehen werden, sind diese mit Buschwerk zu umpflanzen. In dem Gewerbe- und Industriegebiet muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrennsammlung von verwertbaren Abfällen vorgehalten werden.

### Grünflächen und Gewässer

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen.

So wird die Bodenversiegelung dadurch eingeschränkt, dass Befestigungen von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachten Hofflächen und Terrassen, soweit überhaupt erforderlich, nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig sind. Voraussetzung hierfür ist, dass dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Zur Entwässerung des Gebietes sind außerdem zwei Regenrückhaltebecken im Südosten und im Westen des Geltungsbereichs vorgesehen (s. Kap. 6.1).

#### • **HWG**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über Regenwasserkanäle ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 28 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

Im Süden liegt ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einer Trinkwasserschutzzone III B. Innerhalb dieser Schutzzone sind die jeweiligen vorgesehenen baulichen und sonstigen Detailmaßnahmen mit Einwirkung auf den Grundwasserhaushalt mit dem Fachdienst „Ländlicher Raum“, Sachgebiet „Wasser- und Bodenschutz“ des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

## **7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.



Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes trägt die Festsetzung zum Grünflächenanteil sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung bei. Diese Maßnahmen dienen einerseits der Biotopvernetzung und andererseits einem ansprechenden Erscheinungsbild. Die Anpflanzung der Grünflächen erhöht ebenfalls den Grünanteil im Planungsgebiet. Diese Festsetzung trägt außerdem zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staubbindung bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Die zum Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren detailliert festzulegen. Für die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendige Kompensation stehen zum einen Waldflächen innerhalb des FFH-Gebietes „Dreienberg bei Friedewald“ zur Verfügung. Zum anderen stehen innerhalb der Gemarkung mehrere Landwirtschaftsflächen für produktionsintegrierte Maßnahmen zur Verfügung. Weitere Ausgleichsflächen und –maßnahmen auch bezüglich der Feldlerche sind noch abzustimmen. Darüber hinaus wird bei der Auswahl der Flächen die Vorgabe des § 2 (3) KV berücksichtigt, wonach Kompensationsmaßnahmen nur dann auf ackerbaulich nutzbaren Flächen durchgeführt werden sollen, wenn sie die ackerbauliche Nutzung nicht beeinträchtigen oder die Fläche für die ackerbauliche Nutzung nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen, Baufeldräumung sowie Baubeginn sind demnach nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar erlaubt.

#### Kontrolle von Gehölzen

Die zu fallenden Pappeln sind vor Fällung auf Höhlen zu kontrollieren und auf eine mögliche Anwesenheit von Fledermäusen zu untersuchen. Die Höhlen sind bei Nichtanwesenheit von Tieren zu verschließen bzw. die betroffenen Bäume unverzüglich zu entfernen.

#### Feldlerche/ Feldvögel

Zur Vermeidung von Störungen und Tötung von Individuen der Feldlerche und anderer Feldvögel (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) ist die Baufeldräumung im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen Oktober und März, durchzuführen.

### Ameisenbläuling

Alle Grünlandflächen des Plangebiets und der mittig von Nordost nach Südwest verlaufende Graben sollten Ende Mai und Anfang Juli gemäht werden, um den Großen Wiesenknopf (Wirtspflanze des Ameisenbläulings) am Blühen zu hindern. Diese Mahd muss in jedem Jahr bis zum Baubeginn wiederholt werden. Je nach Witterungsverlauf und Grünland-Aufwuchs müssen die Mähtermine variiert/ ausgeweitet werden. Eine entsprechend versierte Fachkraft sollte herangezogen werden.

### Beleuchtung

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von (Objekt-)Beleuchtungen sind die Vorgaben nach § 41a BNatSchG zu beachten.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Darüber hinaus wird dort eine Betrachtung der Eingriffswirkungen vorgenommen sowie die Kompensation der Eingriffswirkungen beschrieben. In diesem Rahmen wurde auch eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt. Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehr**

Das Plangebiet wird über den Kreisel mit dem Autobahnzubringer zur Autobahn 4 verbunden. Somit ist ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Eine ausreichende Erschließung gilt als gesichert und es müssen keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Bereich Verkehr ergriffen werden. Die innere Erschließung des Gebietes wird nicht im Bebauungsplan erfasst, da sie nur für den Verkehr in Verbindung mit ACO genutzt werden wird.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung muss über einen neuen Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei ist die Topographie des nach Süden leicht abfallenden Geländes zu beachten. Das geplante Gewerbegebiet soll im Trennsystem erschlossen werden, so dass Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungssystemen abgeleitet werden kann. Das Oberflächenwasser aus den Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen wird einem Regenwasserkanal zugeführt, der in die Regenrückhaltebecken einmündet. Die Becken sollen als offenes, möglichst naturnah gestaltetes Erdbecken gebaut werden und sind mit einer Tauchwand und einer Möglichkeit zur Abschieberung im Havariefall (Leckage Lastzug o.ä.) ausgestattet, damit eine Gewässergefährdung ausgeschlossen werden kann. Der gedrosselte Ablauf (er entspricht der natürlichen Abflussmenge) wird in den „Herfabach“ als Vorfluter eingeleitet.

Am Grundstück muss zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß § 14 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 3200 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 384 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereitstehen muss.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird ein neuer Steinzeug-Kanal verlegt, an das vorhandene Abwassernetz angebunden und dann der Abwasserbehandlung in der Kläranlage Friedewald zugeführt. Die Leistungsfähigkeit dieses Abwassernetzes sowie der Entlastungsanlage (sie befindet sich vor dem Eintritt in die Kläranlage) für den zusätzlichen Zufluss aus dem Gewerbegebiet West sind ausreichend.

Die geplanten Regerückhaltebecken erfordern die Einholung entsprechender wasserrechtlicher Einleiteerlaubnisse gem. §§ 8, 10 WHG beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld, Fachdienst Ländlicher Raum, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz.

## 9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 40,09 ha inklusive 19,33 ha externe Ausgleichsflächen. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
<b>Gewerbegebiet GE</b>		<b>7,10</b>
davon überbaubar	5,61	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,20	
davon Fläche für Aufschüttungen (Erdwall)	0,53	
<b>Industriegebiet GI</b>		<b>10,06</b>
davon überbaubar	8,05	
davon Fläche zum Anpflanzen	0,74	
<b>Maßnahmenfläche F1</b>		<b>0,09</b>
<b>Maßnahmenfläche F2</b>		<b>1,83</b>
<b>Maßnahmenfläche F3</b>		<b>0,82</b>
davon Regenrückhaltebecken	0,19	
<b>F4.1</b>		<b>2,83</b>
<b>F 4.2</b>		<b>7,23</b>
<b>F5</b>		<b>0,01</b>
<b>F6</b>		<b>9,07</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		<b>0,30</b>
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>		<b>0,57</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>40,09</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Friedewald/Aßlar, 10.05.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*J. Anelt*