



Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 23
„Auf der Großmühl“

Vorentwurf

Planstand: 29.05.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Dominik Röttger M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	5
2	Inhalt und Festsetzungen	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl.....	8
2.2.2	Baumassenzahl	8
2.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.4	Verkehrsflächen	9
2.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
3.1	Werbeanlagen.....	9
3.2	Einfriedungen	10
3.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	10
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
5.3	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	11
6	Immissionsschutz.....	12
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	12
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	13
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	14
10	Denkmalschutz.....	14
11	Bodenordnung	15
12	Kosten.....	15
13	Verfahrensstand.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

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

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

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

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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,2 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 2,7 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,4 ha, auf die Straßenverkehrsflächen einschließlich des Wirtschaftsweges rd. 0,7 ha und auf die Flächen für die Regenrückhaltung rd. 0,3 ha. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie am südwestlichen Rand einen landschaftsgliedernden Feldgehölzstreifen. Das natürliche Gelände steigt in südöstliche Richtung von 371 m ü.NN um rd. 18 m auf 389 m ü.NN an. Im Rahmen der Erschließung werden daher Maßnahmen zur Bodenmodellierung erforderlich, um die für eine bauliche Nutzung erforderlichen überwiegend ebenen Flächen herzustellen.

Bereich des Plangebietes

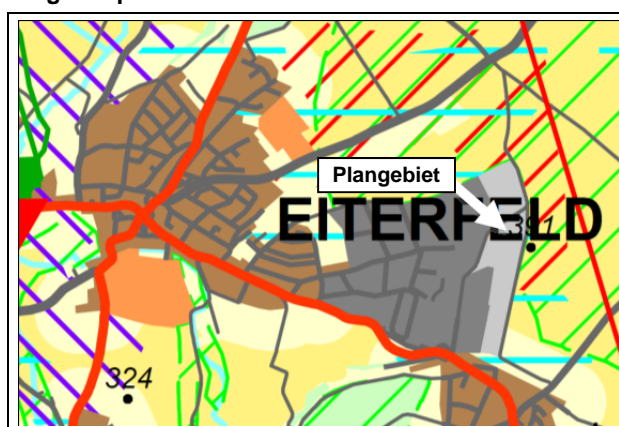


Eigene Aufnahmen (10/2016)

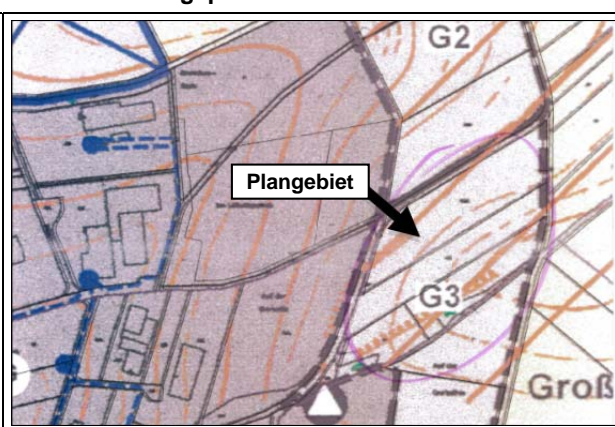
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

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

Regionalplan Nordhessen 2009



Flächennutzungsplan



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

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

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Die Marktgemeinde Eiterfeld ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die vorliegend geplante städtebauliche Entwicklung eines bedarfsorientierten Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und den Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen oftmals einhergehender immissionsschutzrechtlicher Anforderungen nicht im Innenbereich umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen, wie bereits dargelegt, dem Umstand, dass die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in kommunaler Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese von den örtlichen Gewerbebetrieben als Erweiterungsoption vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Aufgrund der Anforderungen an die Lage und Anbindung soll das geplante Gewerbegebiet daher am Rand der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Auch aus immissionsschutzrechtlicher und städtebaulicher Sicht ist eine Lage angrenzend an den bebauten Siedlungszusammenhang zu befürworten. Die grundsätzliche Eignung der Flächen innerhalb des Plangebietes für eine städtebauliche Entwicklung wurde zudem bereits im Rahmen einer im Jahr 2013 erstellten Voruntersuchung für die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* mit den Bezeichnungen G 2 und G 3 und einem diesbezüglichen Strategiepapier von 2016 vergleichend geprüft und insbesondere aus erschließungstechnischer Sicht die Empfehlung abgegeben, den im Flächennutzungsplan bereits als *Gewerbliche Bauflächen Planung* mit der Bezeichnung G3 dargestellten Bereich vorrangig städtebaulich zu entwickeln. Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsausweisung zwar bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Dieser Betroffenheit stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von betriebsgebundenen Wohnnutzungen wird sichergestellt, dass im Bereich des Plangebietes nicht durch entsprechende Nutzungen eine erhöhte immissionsschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit begründet wird, die gegebenenfalls mit Einschränkungen für bestehende oder geplante Nutzungen einhergeht.

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

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelsvorhaben** im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht und dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe vorbehalten bleibt. Im Übrigen gilt auch hier, dass Einzelhandelsnutzungen im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs und des Verkehrsaufkommens nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

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

2.2.2 Baumassenzahl

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

2.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung im Gewerbegebiet in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 10,0 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Gebäudeoberkante ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen im gesamten Plangebiet 7,0 m über der Geländeoberkante beträgt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.4 Verkehrsflächen

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

2.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem in Form voraussichtlich eines offenen Erdbeckens am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 23 „Auf der Großmühl“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Werbeanlagen

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

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sowie heimische Laubhecken zulässig sind.

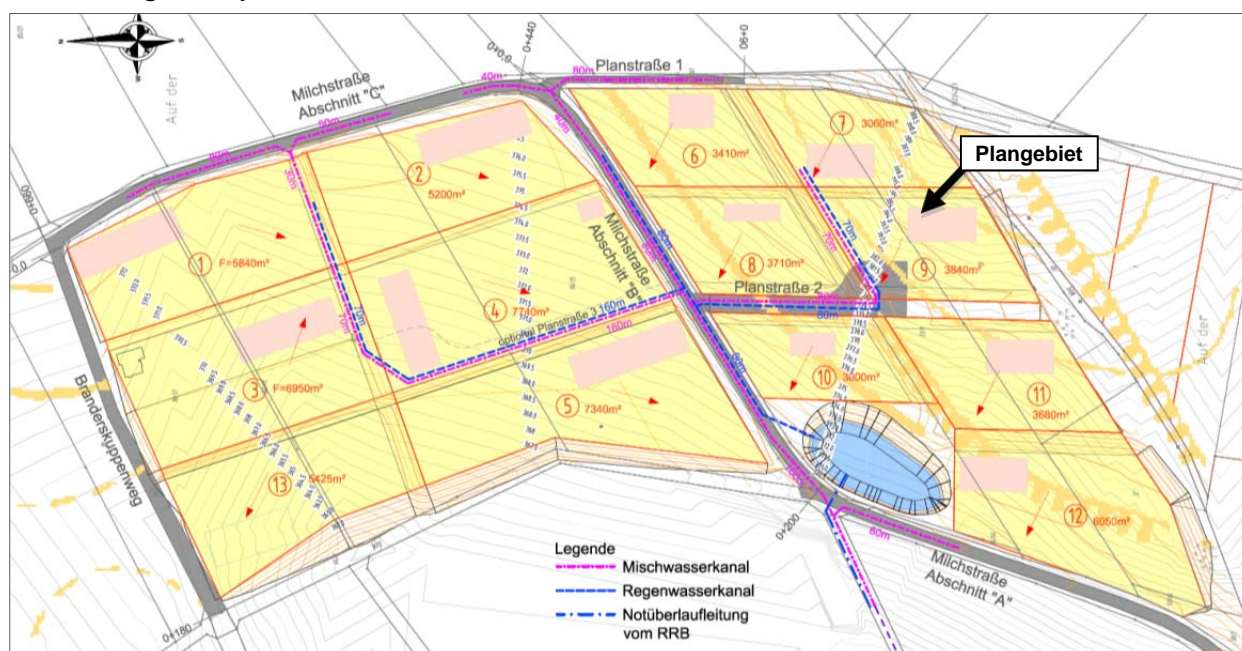
3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

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

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Eiterfeld im unmittelbaren Anschluss an den Bebauungszusammenhang südöstlich der Karl-Ebner-Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Landes- und Kreisstraßen auch eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer sowie über die nächstgelegenen Haltepunkte mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt über die Karl-Ebner-Straße, die zu diesem Zweck entsprechend auszubauen ist und zur Schaffung des Baurechtes entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Die innere Erschließung erfolgt über eine von der Karl-Ebner-Straße ausgehende Stichstraße mit hinreichend dimensionierter Wendeanlage. Seitens des INGENIEURBÜROS FALKENHAHN, CREDITONSTRASSE 1, 36039 FULDA, wurde bereits ein entsprechendes Erschließungskonzept erarbeitet.

Erschließungskonzept



Quelle: Ingenieurbüro Falkenhahn, 36039 Fulda

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Das Konzept beinhaltet neben dem Plangebiet bereits weitere mögliche Gewerbegebietsflächen im nördlichen Anschluss an das Plangebiet und berücksichtigt zugleich die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung und die für den Ausbau des Ver- und Entsorgungnetzes erforderliche Infrastruktur.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurde von der Marktgemeinde Eiterfeld bereits beauftragt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt dauern die Erhebungen der Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien noch an. Die Ergebnisse werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird dann als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und Gegenstand der Entwurfsoffenlegung.

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 Zeit-raum 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.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen bzw. im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne bereits festgesetzten Gewerbegebiete sowie der anschließenden Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Aufgrund der räumlichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen wird vorliegend keine Erforderlichkeit einer weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Bewertung gesehen, zumal zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Grundstückseigentümer noch nicht feststehen und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von gewerblichen Bauvorhaben ohnehin zu gewährleisten ist.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen hergestellt werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwasser und Niederschlagswassers soll im Trennsystem durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des geplanten Gewerbegebietes erfolgen. Der Bebauungsplan setzt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes jedoch bereits eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung fest, sodass die für eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem in Form voraussichtlich eines offenen Erdbeckens am Tiefpunkt des Baugebietes erforderlichen Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden können. Darüber hinaus kann auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Trinkwasserschutzgebiet

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

Oberirdische Gewässer

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

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherefähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9 Altlasten und Bodenbelastungen

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.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11 Bodenordnung

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

12 Kosten

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

13 Verfahrensstand

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

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

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: ____ – ____, Bekanntmachung: ____.

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

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

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer. Stand: 29.05.2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Bearbeitung: Plan Ö (in Bearbeitung)

 Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de