



Gemeinde Neuhoof, Ortsteil Rommerz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Fliedener Tannen“

Begründung

Verfahrensübersicht:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.11 „Fliedener Tannen“ im Ortsteil Rommerz (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 11 „Fliedener Tannen“ im OT Rommerz gemäß §10 Abs. 3 BauGB

=> Rechtskraft

Ansprechpartner:



KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 0

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 | Planungsrechtliche Situation | 4 |
| 2. | Städtebauliche Konzeption..... | 6 |
| 2.1 | Inhalt und Festsetzung | 6 |
| 2.1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 6 |
| 2.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 2.1.3 | Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche | 7 |
| 2.1.4 | Nebenanlagen | 7 |
| 2.1.5 | Verkehrsflächen | 8 |
| 2.1.6 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser..... | 8 |
| 2.1.7 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 8 |
| 2.1.8 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 8 |
| 2.1.9 | Allgemeine Hinweise und Empfehlungen | 8 |
| 3. | Berücksichtigung umweltschützender Belange..... | 9 |
| 4. | Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)..... | 10 |
| 5. | Klimaschutz | 11 |
| 6. | Altablagerungen und Altlasten..... | 12 |
| 7. | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 12 |
| 8. | Denkmalschutz | 13 |
| 9. | Kosten..... | 13 |

Anlage 1 _- Gutachten 2760G / 23, Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft, Dupl. Ing. Richard Möbius, Wiesbaden, Stand 2023

Anlage 2 – Immissionsprognose zur Ermittlung der Staubsituation, ArguConsult, Stand 15.07.2023

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Bagger und Fuhrbetrieb Reinhold Jahn beabsichtigt den Bau einer Bodenaufbereitungsanlage auf ihrem Betriebsgrundstück im Ortsteil Rommerz der Gemeinde NeuhoF. Der geplante Betrieb umfasst die Lagerung von Oberboden, von kleineren Mengen unbelastetem Erdaushub, von Baustoffen, Schüttgütern und Bauprodukten sowie die Aufbereitung von qualifizierten Ersatzbaustoffen. Es sollen nur Böden / Mineralische Abfälle mit einem maximalen Zuordnungswert von RC-1, BM-F1 und BG-F1 nach Ersatzbaustoffverordnung angenommen werden. Böden mit Verdacht auf größere Verunreinigungen werden auf der Anlage nicht angeliefert. Damit fällt das Vorhaben unter die Richtlinien des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Fliedener Tannen“ soll einerseits ein Gewerbegebiet und andererseits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ ausgewiesen werden, um die geplante Anlage baurechtlich zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücken 36, 37, 38 und 45/3 der Flur 9, Gemarkung Rommerz.

Das Gebiet befindet sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers Reinhold Jahn und wird als Betriebsgelände der Firma Bagger und Fuhrbetrieb Reinhold Jahn genutzt. Momentan werden Schüttgüter wie Muttererde, Kies und Natursteine auf den Flächen des Geltungsbereiches gelagert. Des Weiteren befinden sich drei Gebäude auf dem Gelände, wovon zwei von der Firma Jahn selbst als Werkstatt, Büro, Inhaberwohnung sowie als Lager- und Produktionshalle genutzt werden. Das dritte Gebäude wird extern als Lagerhalle vermietet. Die aktuelle Nutzung konzentriert sich vornehmlich auf den nördlichen Teil des Plangebietes. Im südlichen Bereich befinden sich die ehemaligen Holzlagerflächen des alten Sägewerks auf denen ebenfalls Baustoffe gelagert werden. Kleine ungenutzte Bereiche im südlichen Teil des Plangebiets sind mit Ruderalvegetation bestanden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nördlich über die Fliedener Straße, welche als ausgebauter Feldweg die ca. 400 m lange Verbindung zur K96 schafft. Von der K96 sind es ca. 1 km bis zum Ortszentrum Rommerz und ca. 2 km zum Ortszentrum Fliedens. Nach NeuhoF beträgt die Entfernung ca. 4 km.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,5 km südlich des Ortsteils Rommerz der Gemeinde NeuhoF, außerhalb des Siedlungsbereiches. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,77 ha und umfasst die Flurstücken 36, 37, 38 und 45/3 der Flur 9, Gemarkung Rommerz. Vom Ortszentrum Rommerz gelangt man über die K96 zum Plangebiet. Ein ausgebauter Feldweg stellt die ca. 400 m lange Verbindung zwischen Betriebsgelände und K96 dar.

Dieser ausgebauter Feldweg bildet die nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Von Westen und Osten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Plangebiet. Am südlichen Rand des Bereichs fließt das Gewässer „Dieborn“ und durchfließt an dieser Stelle mehrere Teiche, die Diebornweiher.



Abbildung 1: Luftbild Ortsteil Rommerz, Plangebiet rot umgrenzt

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen 2009

Das Plangebiet wird im Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Die Gemeinde Neuhof selbst ist als Unterzentrum klassifiziert, während die Stadt Fulda das nächste Oberzentrum darstellt. Laut Regionalplan ist der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum unter Bewahrung seiner vielfältigen teilregionalen Ausprägungen zu sichern und weiter zu gestalten.

Ziel 1 des Themenpunkts „Gebiete für Industrie und Gewerbe / Regionale Logistikzentren“ sagt aus, dass die Ausweisung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen oder Logistikflächen für die Neuansiedlung von Betrieben mit regionaler Bedeutung oder mit besonderem, verkehrsbezogenem Anforderungsprofil vorrangig in gewerblichen Schwerpunkorten und regionalen Logistikzentren zu erfolgen hat. In der Auflistung der gewerblichen Schwerpunkorte und regionalen Logistikzentren wird die Gemeinde Neuhof genannt.

Das Plangebiet selbst ist in der Karte des Regionalplanes Nordhessen 2009 allerdings noch als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhof wurde bereits im Jahr 2009 dahingehend geändert, als dass die betroffene Fläche in der rechtskräftigen Fassung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist. Damit sind das Vorhaben und die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes laut des Flächennutzungsplanes möglich.

Ein Bebauungsplan für das Gebiet besteht aktuell nicht. Daher soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

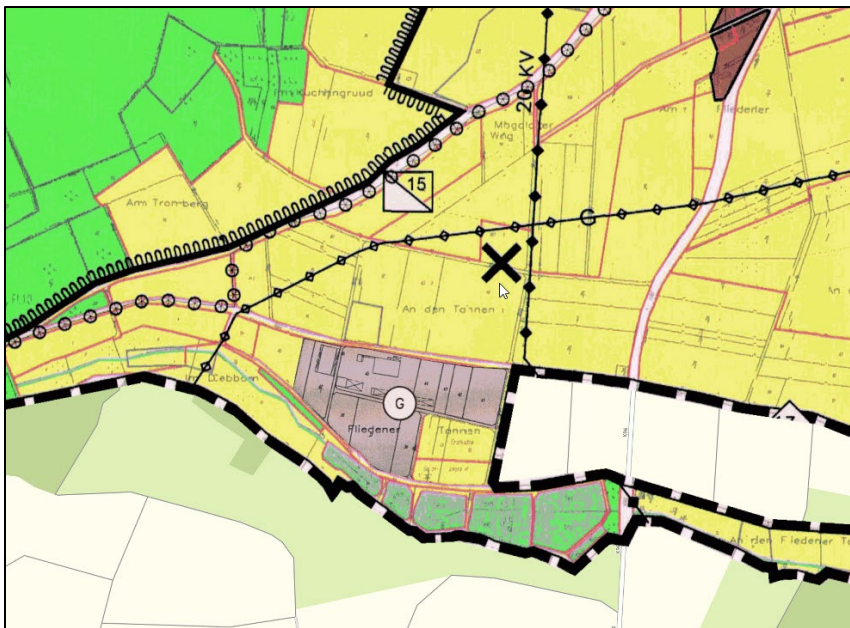


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Gemeinde Neuhof

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst liegt noch kein Bebauungsplan vor. Die bestehenden Gebäude bzw. der Gewerbestandort wurde durch erfolgte Bauanträge baurechtlich gesichert.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Flächenverfügbarkeiten, Innenentwicklungsmöglichkeiten etc. wurden im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fliedener Tannen“, OT Rommerz seitens der Gemeinde und dem Vorhabenträger geprüft. Alternative Standorte kommen für den Vorhabenträger nicht in Frage bzw. stehen ihm nicht zur Verfügung. Bei dem gewählten Standort handelt es sich bereits um eine genutzte Gewerbefläche, welche im gleichen Rahmen weiterentwickelt werden soll. Die Belange des Bodenschutzes werden somit durch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unversiegelter Bereiche im Außenbereich durch die Nutzung des Standortes berücksichtigt sowie weiterhin im Rahmen der getroffenen Festsetzungen für den Bebauungsplan.

Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Im Plangebiet sowie direkten Umfeld sind keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden. Im näheren Umfeld befindet sich das „Feuchtgebiet am Dieborngraben“, ein nach §30 BNatSchG

geschütztes Biotopbestand (Grünland feuchter bis nasser Standorte). Dies wird jedoch durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen. Das Gewässer „Dieborn“ mit den einzuhaltenden 10 m breiten Gewässerschutzstreifen befindet sich südlich außerhalb des Vorhabens.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Siedlungsfläche des Neuhofer Ortsteils Rommerz. Außer den Bestandsgebäuden und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich keine weiteren Gebäude in der Nähe des Plangebiets. Das Umfeld des Plangebietes ist landwirtschaftlich geprägt. Daher gibt es keine städtebauliche Situation, in die sich das Vorhaben einzugliedern hat. Gegenüber dem Ist-Zustand wird es durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur zu minimalen baulichen Veränderungen kommen. Diese entsprechen dem Charakter des Gebiets und fügen sich in das gewohnte Erscheinungsbild ein.

Alternativenprüfung

Das Vorhaben zielt darauf ab Planungsrecht für die zukünftige Nutzung als Bodenaufbereitungsanlage auf Teilen der bestehenden Gewerbefläche zu schaffen. Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um das Firmengelände des Vorhabenträgers. Andere geeignete Grundstücke stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

2.1 Inhalt und Festsetzung

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Ausgewiesen werden Flächen für ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO) und ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage (SO „Bodenaufbereitungsanlage“).

Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind in diesem Sinne:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe,
- Lagerplätze,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnung für Betriebsinhaber.

Allgemein zulässig ist außerdem die Lagerung von Baustoffen und Produkten in den dafür vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprechenden den festgesetzten zulässigen Nutzungen und sind zudem bereits genehmigt und haben Bestand.

Als sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Im Plangebiet wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ festgesetzt. Hier zulässig sind:

Im Sondergebiet sind demnach zulässig:

- Einrichtungen, Betriebsanlagen und technische Ausrüstungen, die der Lagerung und Behandlung von Böden/ Baggergut, Grünschnitt, mineralischem Bauschutt und mineralischen Baustoffen sowie der Lagerung von Natursteinen und gemischten Bau- und Abbruchabfällen dienen.

Der Vorhabenträger sieht für die Bodenaufbereitungsanlage vor, dass nur Böden / Mineralische Abfälle mit einem maximalen Zuordnungswert von RC-1, BM-F1 und BG-F1 nach Ersatzbaustoffverordnung angenommen werden. Böden mit Verdacht auf größere Verunreinigungen sollen hier bei der Anlage nicht angeliefert werden

Der Betriebsablauf sieht primär die Anlieferung von Material von eigenen Baustellen mit dem LKW vor. Je nach Art des Materials gelangt es zu einem der verschiedenen Nutzungsbereiche. Es sind Flächen für die Lagerung und Behandlung von Boden (ca. 10.000 m²), das Lagern, brechen und Klassieren von mineralischem Bauschutt zu geregelten Ersatzbaustoffen (ca. 2500 m²) und das Aufstellen dreier Lagerboxen für Schüttgüter aus Natursteinen geplant (ca. 950 m²).

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Grundflächenzahl wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude ist durch erfolgte Bauanträge zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet und Sondergebiet „Bodenaufbereitungsanlage“ wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl im Gewerbegebiet und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ wurden getroffen um dem Vorhabenträger möglichst viel Flexibilität in der Ausgestaltung des Raumes zu geben. Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ wurde zudem auf die gesonderte Ausweisung von Nebenanlagen verzichtet, wodurch die Grundflächenzahl höher ausfällt.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Bei der Veränderung oder Erweiterung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet ist die Höhe der Bestandsgebäude maßgeblich.
- Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bodenaufbereitungsanlage" ist dem Vorhabenplan zu entnehmen.
- Die Ermittlung der Bezugshöhe bemisst sich an dem Punkt an der Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche, der wie folgt zu ermitteln ist: Eine von der Mitte der Straßenfassade ausgehende, rechtwinklig zu der Gebäudeflucht gedachte Linie ist mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenachse zum Schnitt zu bringen. Der erlangte Schnittpunkt ist der Höhenbezugspunkt für das Gebäude.

2.1.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Gewerbegebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen entsprechend der Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.1.5 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den nördlich angrenzenden öffentlichen Wirtschaftsweg. Hiervon ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 17 m zulässig.

Innere Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Die privaten Verkehrsflächen sind mit jeweils öffentlicher Nutzung (mit Geh-, Fahrrechten – Benutzung zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten) festgesetzt.

2.1.6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

In der Planzeichnung ist ein Retentionsbecken festgesetzt, welches das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und verzögert in die südlich des Plangebietes befindlichen „Diebornweiher“ leitet. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung liegt vor. Der Leitungsverlauf kann dem Vorhabenplan entnommen werden.

2.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass der Gehölzbestand innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, weiterzuentwickeln und bei Abgang zu ersetzen sind. Des Weiteren ist festgesetzt, dass die privaten Grünflächen entsprechend der Vorgaben des Freiflächenplanes herauszustellen und zu entwickeln sind.

2.1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen werden aus gestalterischen Gründen entsprechend der Hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzt.

Einfriedungen (§ 91, Abs. 1, Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind in transparenter Form z.B. als Holz- oder Metallzaun mit vertikaler Gliederung oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Straßenseitig bzw. entlang der Erschließungsstraße sind auch geschlossene Mauern zulässig.

Beleuchtung (§ 91, Abs. 1, Nr. 5, 7 HBO)

Beleuchtung bzw. Beleuchtungsanlagen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es ist nur diffusionsreduzierte, zielgerichtete Beleuchtung unter Ausschluss der Abstrahlung von Wänden zulässig. (vgl. Sonstige Hinweise und Empfehlungen).

2.1.9 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde NeuhoF anzuzeigen.

Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter und „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 -8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind die Abstände zu den Nachbargrundstücken nach § 38 und § 39 NachbG HE (Hessisches Nachbarrechtsgesetz) einzuhalten.

Beleuchtung

Bezüglich der Außenbeleuchtung sind die Vorgaben des Sternenparks Rhön "Beleuchtungsrichtlinie für den Sternenpark im Biosphärenreservat Rhön" und die Empfehlungen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung zu beachten. Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmende sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist möglichst umweltfreundliche und blendfreie Beleuchtung einzusetzen, die nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinaus strahlt (s. auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Sie ist zur Erfüllung dieser Aufgaben nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil), Beleuchtungsstärken max. 5 Lux für Weg- und Zugangsleuchten, max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung, niedrige Lichtpunkthöhen, die die Traufhöhe des Gebäudes nicht übersteigen, auf Masten nicht höher als 4,0 m, Leuchtmittel mit geringerem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung Farbtemperatur 1680 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin), Leuchtdichten von max. 100 cd/m², Leuchtdichten von max 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Fliedener Tannen“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie die im Rahmen der übergeordneten Verfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise werden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise sind Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Fliedener Tannen“, welche im Zuge der formellen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§3,4 Abs.2 BauGB den Unterlagen beiliegt.

Eingriffs- /Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes, welcher dann dem Entwurf zum Bebauungsplan beigelegt wird.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes untersucht. Hierzu werden entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung zu prüfenden

Tierartengruppen im Hinblick auf mögliche durch die Planung bedingte, artenschutzrechtliche Konflikte untersucht. Die Ergebnisse werden dann im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert. Darüber hinaus werden ggf. notwendige Artenschutzrechtliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen und in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen.

Aktuell enthält der Vorentwurf des Bebauungsplans „Fliedener Tannen“ keine Hinweise und Empfehlungen zum Arten – und Biotopschutz.

4. Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Im Plangebiet sind Nutzungen geplant, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und den Betrieb der Anlage nach BImSchG dar. Durch bereits erfolgte Gutachten bezüglich Staub- und Schallimmissionen wurde festgestellt, dass außerhalb des Betriebsgeländes liegende Flächen nicht betroffen sind. Das neben dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bodenaufbereitungsanlage“ liegende Gewerbegebiet ist von den Staub- und Schallimmissionen teilweise betroffen.

Genauere Aussagen zu Schallimmissionen sind dem vorliegenden Schallgutachten (vgl. Anlage 1) zu entnehmen.

Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzuhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. DIN4109 werden nicht festgesetzt.

Staubimmissionsprognose

Zur Ermittlung und Bewertung der durch die geplanten Baugebiete emittierenden Staubimmissionen und den möglichen Auswirkungen auf die im Einwirkungsbereich des Geltungsbereiches schutzwürdigen Nutzungen wurde eine Staubimmissionsprognose erstellt.

Auf der geplanten Anlage sollen Stoffe aus dem Baubereich gelagert und teilweise auch behandelt werden. Es ist die Lagerung von Natursteinen (Sandsteinfindlinge, Kalkstein und Basalt) sowie die Lagerung von gemischten Bau- und Abbruchabfällen geplant (insgesamt 5000 t/a). Oberböden, Grünschnitt sowie mineralischer Bauschutt sollen in verschiedenen Prozessen behandelt und gelagert werden (8500 t/a). Die aus diesen Schritten resultierenden Staubemissionen sind primärer Gegenstand der Untersuchung gewesen. Hinzu kommen Staubemissionen aus Dieselemissionen der eingesetzten Fahrzeuge. Diffuse Staubemissionen aus der Lagerung der Materialien wurden nicht berücksichtigt, da die Umschlagfrequenz geringer als zehn Umschläge pro Jahr ist und die Halden abgeplant sind.

Die Prognose basiert auf der Methodik der Ausbreitungsrechnung, welche die Immissionssituation im Umfeld einer Anlage ermittelt hat. Grundlage ist die Erstellung eines qualifizierten Emissionsszenarios der Anlage. Hierzu wurden die emissionsverursachenden Vorgänge für den geplanten Anlagenbetrieb auf dem Betriebsgelände dargestellt. Anhand der VDI 3790, Blatt 3 wurden aus den emissionsverursachenden Vorgängen die diffusen Staubfreisetzungen ermittelt und den relevanten kontinuierlichen oder zeitabhängigen Quellen zugeordnet. Untersucht wurden die Fraktionen PM 2,5, PM 10 sowie die Deposition (Staubniederschlag). Neben den Emissionen sind die meteorologischen Daten für die Ausbreitungsrechnung relevant, die entsprechend der Vorgaben der TA Luft räumlich und zeitlich repräsentativ sein müssen. Weitere Einflussfaktoren sind die Bodenrauigkeit und die vorhandenen Gebäude im Einflussbereich. Der Grundsatz der TA Luft, dass der für die Luftreinhaltung ungünstigste Zustand betrachtet wird, wurde berücksichtigt. Mit dem Programm AUSTAL wurden aus den Emissionsdaten die resultierenden Immissionsbelastungen (Kenngröße der Zusatzbelastung) im Einwirkungsbereich der Anlage berechnet. Die ermittelten Kenngrößen der Zusatzbelastung wurden anhand der entsprechenden Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen beurteilt. Insgesamt wurden acht

Beurteilungspunkte (relevante Immissionspunkte) nach Nummer 4.6.2.6 der TA Luft auf dem Betriebsgelände und im mittleren Umfeld des Bereiches bestimmt.

Die Beurteilung der Staubimmissionen erfolgte anhand der TA Luft in Verbindung mit der 39. BIm-SchV sowie der Bodenschutzverordnung.

Durch die Berechnungen wurden die Staubimmissionszusatzbelastungen aus den Emissionen der Anlage ermittelt. Gemäß der TA Luft ist der Ort mit der maximalen Belastung für die Beurteilung der Immissionen maßgebend. Die räumliche Verteilung der ermittelten Immissionszusatzbelastung entspricht im Wesentlichen der zugrundeliegenden Windrichtungsverteilung. Bedingt durch die bodennahe Stauffreisetzung aus Materialzwischenlagerung und -behandlung liegt das Immissionsmaximum für PM 10, PM 2,5 und die Deposition unmittelbar auf dem Anlagengelände. Zur Beurteilung der Zusatzbelastung ist ein Beurteilungspunkt mit der höchsten Belastung für dort nicht nur vorübergehend exponierte Schutzgüter zu wählen. Hier wurden die nächst gelegenen vermieteten Gebäuden auf der Anlage ausgewählt (BUP_1). Zur Beurteilung von PM 10, PM 2,5 und der Deposition wurden die gleichen Immissionsorte ausgewählt.

Die Messungen vor Ort haben ergeben, dass eine im Sinne der TA Luft irrelevante Zusatzbelastung ($<1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) zum Teil schon auf dem Gelände der BImSchG-Anlage und außerhalb in einem Abstand von maximal 110 m erreicht wird. Der statistische Fehler liegt bei einer Berechnung mit der Qualitätsstufe 2 bei 1,8 Prozent bei den Immissionsorten, an denen ein Beitrag prognostiziert wurde. Die Berechnungen sind daher im Sinne der TA Luft mit ausreichender Genauigkeit durchgeführt. Es wird nur am Immissionsort BUP_1 ein nicht irrelevanter Beitrag ermittelt; für alle anderen Immissionsorte wird ein irrelevanter Immissionsbeitrag PM10 prognostiziert.

Messungen vor Ort haben ergeben, dass eine im Sinne der TA Luft irrelevante Zusatzbelastung ($<0,75 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in einem Abstand von 120 m erreicht wird. An allen Immissionsorten wird eine irrelevante Zusatzbelastung ermittelt, mit Ausnahme des BUP_1.

Genauere Aussagen sind dem vorliegenden Staubgutachten (vgl. Anlage 2 – Immissionsprognose zur Ermittlung der Staubsituation, ArguConsult, Stand 15.07.2023).

5. Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

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.

6. Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen¹ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen² im Plangebiet sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die Entwässerungssatzung und die Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Neuhofer in deren aktueller Fassung.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet liegt durch die bestehende Nutzung an.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Schmutzwasser wird aufgrund eines fehlenden Anschlusses an das Neuhofer Abwassernetz in einer Kleinkläranlage auf dem Grundstück behandelt. Das Niederschlagswasser wird zu einem Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebietes befördert. Von dort wird es verzögert in den Diebornweiher eingeleitet. Eine wasserschutzrechtliche Genehmigung liegt vor. Weitere Details zur Abwasserentsorgung sind dem Vorhabenplan zu entnehmen.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Im beiliegenden Freiflächenplan ist die Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet nachzuvollziehen. (vgl. Vorhabenplanung Blatt 1 – Lageplan Freiflächen)

¹ § 2 IV BBodSchG

² § 2 V BBodSchG

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Wenige Meter südlich des Plangebietes befinden sich die Diebornweiher.

8. Denkmalschutz

Zum aktuellen Zeitpunkt sind noch keine Kenntnisse hinsichtlich Vorkommen von Bodendenkmälern oder Archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde NeuhoF oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9 Kosten

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen des Plangebietes sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Gemeinde NeuhoF entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag mit folgenden Inhalten liegt vor:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Maßnahme gemäß der Vorhaben- und Erschließungspläne
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- Kostentragung des Vorhabenträgers für sonstige Leistungen, ggf. Anpassungen im öffentlichen Straßenraum sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen.