

Stadt Linden, Stadtteil Großen-Linden

Begründung

Bebauungsplan Nr. 52

„Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ 1.Änderung und Erweiterung

Entwurf

Planstand: 13.09.2023

Projektnummer: 143017

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.7 Verfahrensart und -stand	13
1.8 Änderung zum Entwurf	14
2. Städtebauliche Konzeption	14
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4. Inhalt und Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	24
8. Klimaschutz	25
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.1 Überschwemmungsgebiet	25
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	25
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
9.4 Abwasserbeseitigung.....	28
9.5 Abflussregelung	29
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
11. Kampfmittel.....	31
12. Immissionsschutz	32
13. Brandschutz.....	32

14. Denkmalschutz	34
15. Erneuerbare Energien	34
16. Sonstige Infrastruktur	35
17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	36
18. Bodenordnung.....	37
19. Flächenbilanz.....	37
20. Kosten	38
21. Anlagen und Gutachten	38

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

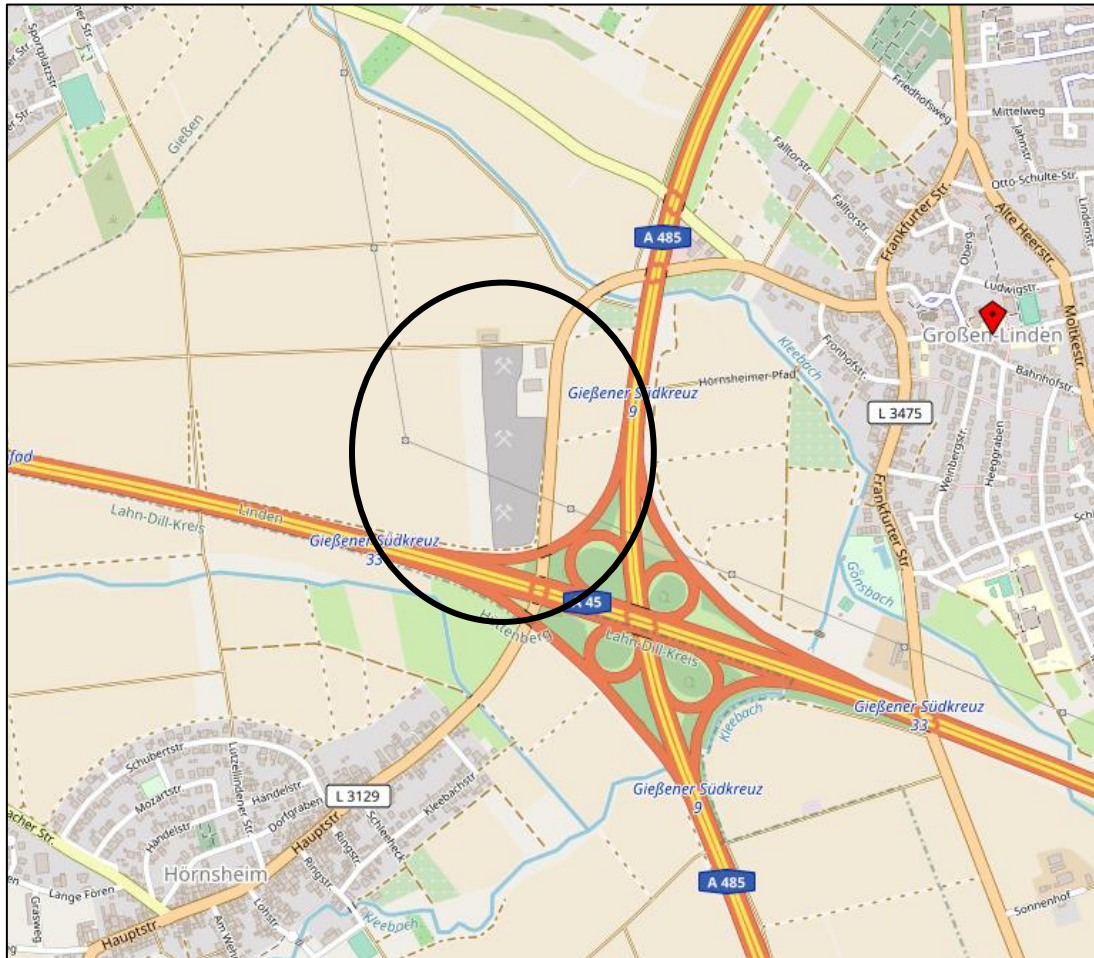
Die Stadt Linden hat am 23.05.2017 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ im Stadtteil Großen-Linden beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Ortslage Großen-Linden im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich und gewerblich genutzt. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ soll Bauplanungsrecht für den Ausbau und die Erweiterung des gewerblichen Betriebes der Mutterbodenaufbereitung geschaffen werden. Die bestehenden Lagerflächen, landwirtschaftlichen Hallen, Futtersilos, Überdachungen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sollen gesichert und die Errichtung einer Karbonisierungsanlage sowie der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsunabhängigen Lagerung und Aufbereitung des Pferdemistes und Mutterbodens ermöglicht werden. Dementsprechend können im Süden des MB 1 offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffen, Lagerflächen, Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlage) Überdachungen und Nebenanlagen sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge errichtet werden. Weiter südlich und im Westen des Plangebietes (MB 2) sind lediglich Lagerflächen von Mutterboden und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig. Im MB 2a sind ebenfalls ausschließlich Flächen zur Lagerung von Verladung von Mutterboden sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig.

Damit wird durch die 1. Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen eine auf das Umfeld abgestimmte behutsame Nutzungsintensivierung und Erweiterung der baulichen Anlagen vorgenommen. Zur Optimierung und Vereinfachung der Prozesse und aufgrund von gesetzlicher Vorgaben (Düngeverordnung) ist die Errichtung einer Überdachung in Teilbereichen erforderlich, um den Standort zu sichern. Zudem wird der Standort im Außenbereich schon seit vielen Jahren genutzt, ist bereits planungsrechtlich erfasst und hat sich auf Grund der Nutzung bewährt.

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

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

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2023), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

Größe: rd. 7,6 ha (ohne externe Ausgleichsfläche)

Lage: Westen der Ortslage Großen-Linden

Flur / Flurstück: Flur 3: 76tlw.; 94tlw., 111 tlw.; 112/1, 112/2 tlw. sowie 123 tlw. Hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen, Flur 2, Flst. 66 in der Gemarkung Großen-Linden.

Exposition: Das Plangebiet ist weitestgehend eben.

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

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

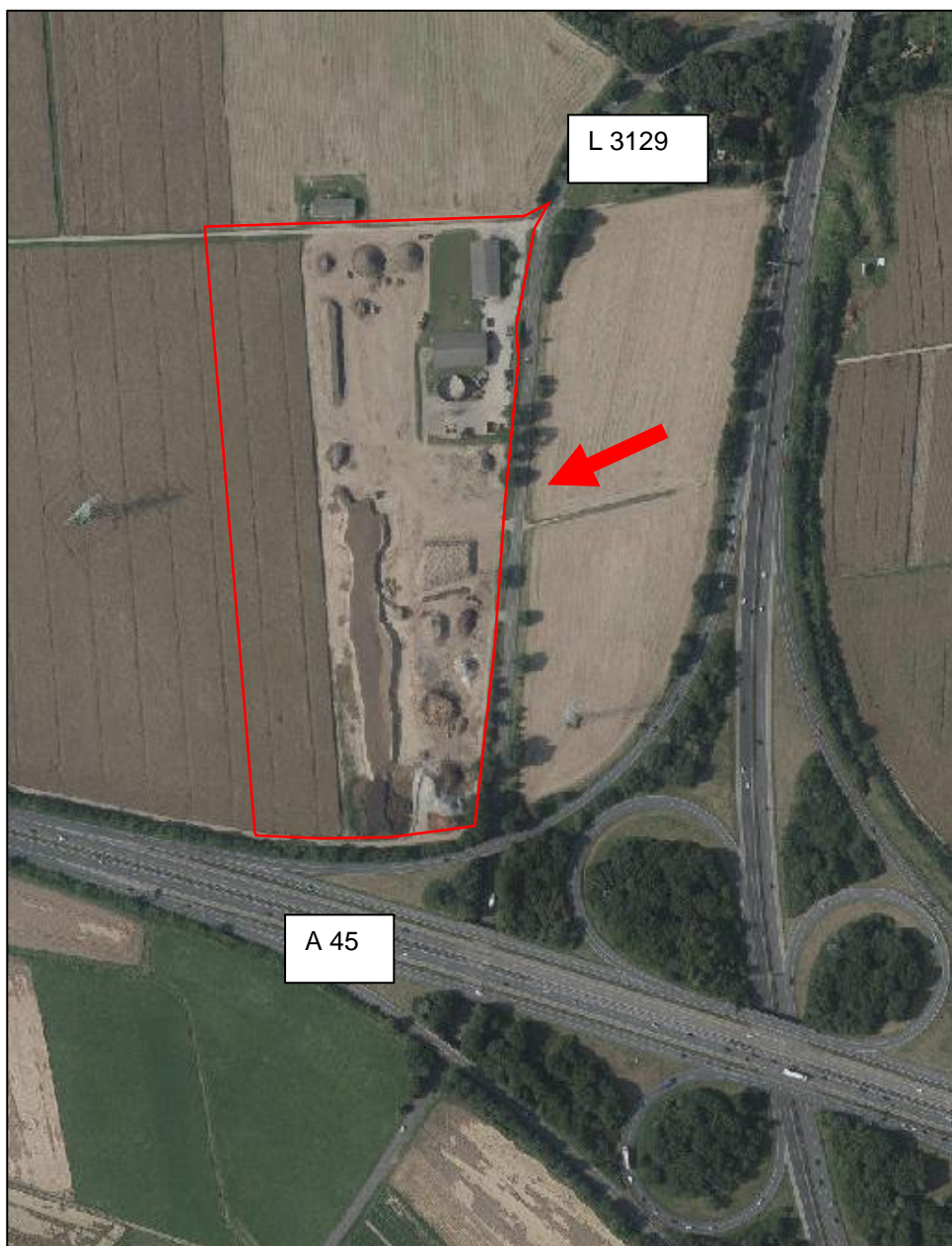
Ausweisung: Besonderer Nutzungszweck: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung), sowie Gebäude für die Landwirtschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha, wovon ca. 6,7 ha auf die Flächen zur Aufbereitung von Mutterboden entfallen. Lediglich 1,7 ha können im MB 1 versiegelt werden (wie bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan auch), diese Flächen sind bereits vorgeprägt, da sie derzeit landwirtschaftlich und gewerblich zur Aufbereitung von Mutterboden genutzt werden.

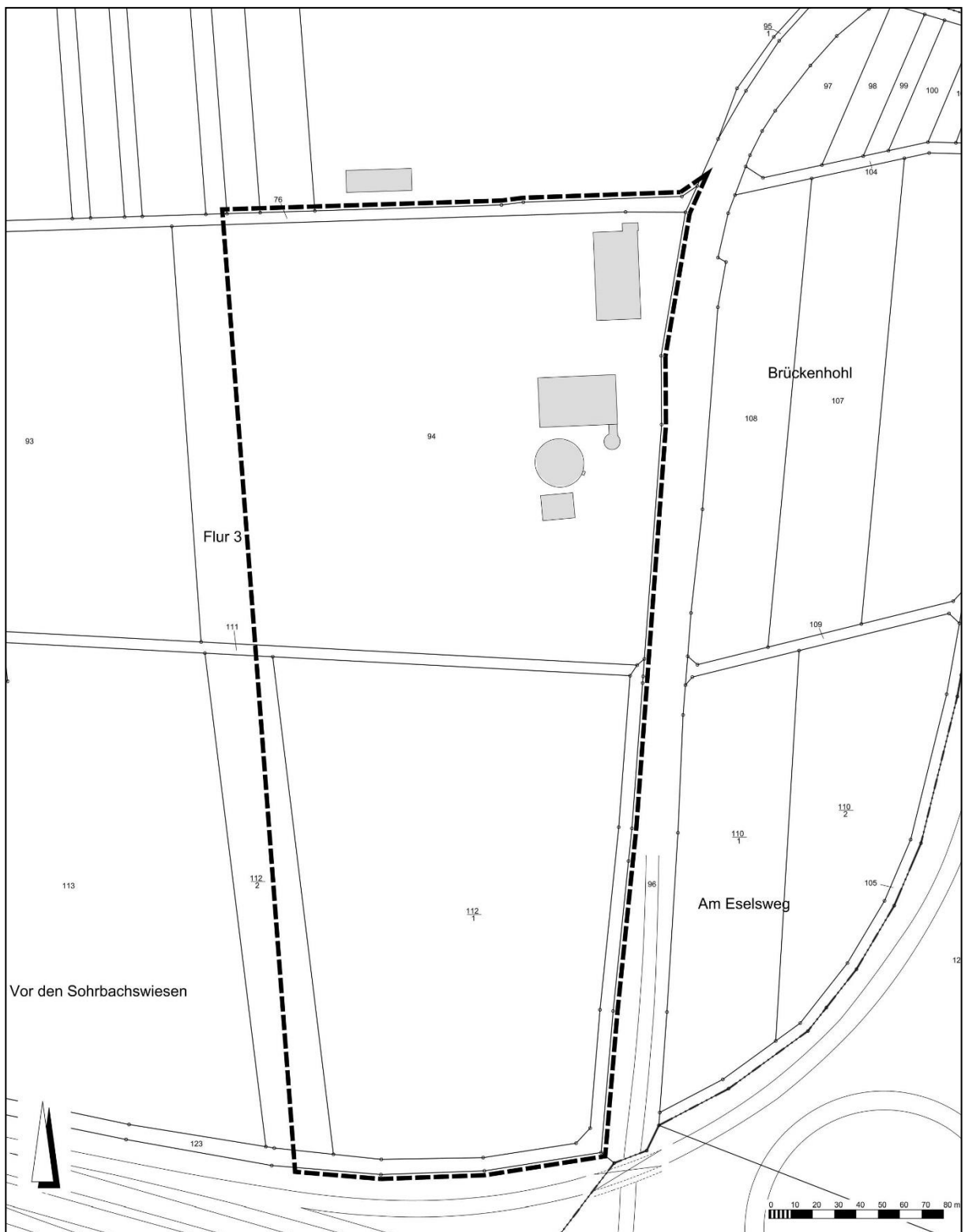
Teilträumig greift die vorliegende Bauleitplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ ein. Die dort getroffenen Festsetzungen (hier MB 1) werden insofern durch die vorliegende Bauleitplanung ersetzt.

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



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

Abb. 3: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1) dar.

Die Stadt Linden hat daher am 19.11.2019 einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 beantragt, um westlich des Stadtteils Großen-Linden, im Außenbereich, die Erweiterung und Ergänzungsnutzungen eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie die Errichtung baulicher (Überdachungen) und technischer Anlagen (Karbonisierungsanlage) für die Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden über einen Bebauungsplan als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen sowie Gebäude für die Landwirtschaft, ausweisen zu dürfen. Die auszuweisende Fläche ist insgesamt rd. 7,6 ha groß, wovon ca. 6,7 ha auf die Flächen mit besonderem Nutzungszweck entfallen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt die Flächen des geplanten Gebietes für den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen sowie Gebäude für die Landwirtschaft, als Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2) sowie im südlichen Bereich als Hochspannungsleitung einschließlich Umspannanlage Bestand (7.2.4-1) dar. Folglich stand die geplante Ausweisung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck zunächst den Zielen des Regionalplanes Mittelhessens 2010 entgegen. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld bzw. parallel zum 2. Verfahrensschritt des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Flächennutzungsplanänderung (Planstand: Entwurf) ein Antrag auf Zielabweichung zum Regionalplan Mittelhessen 2010 bei der Oberen Landesplanungsbehörde des Regierungspräsidiums Gießen gestellt.

Der Ausschuss für Energie, Umwelt, ländlichen Raum und Infrastruktur der Regionalversammlung Mittelhessen hat am 04.03.2020 die Abweichung zugelassen. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

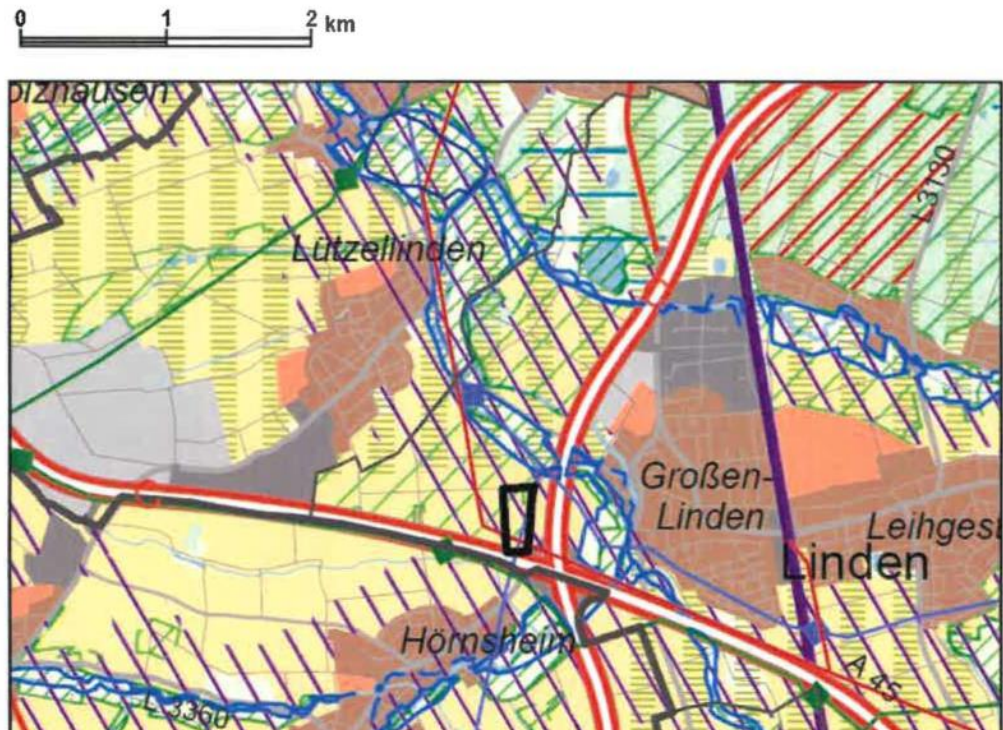
Aufgrund der bereits bestehenden und durch den Bebauungsplan erfassten landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die vorgelegte Planung, die im Regionalplan festgesetzten raumordnerischen Belange nicht maßgeblich beeinträchtigt. Vielmehr werden die Belange der Landwirtschaft durch das Vorhaben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

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

In dem Bereich für besondere Klimafunktionen sind die Kaltluftentstehung und die Frischluftabflussgebiete zu sichern. Sie sind von Bebauung und anderen, die die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung behindernden Maßnahmen, freizuhalten. Emissionsquellen bzw. der Ausstoß lufthygienischer bedenklicher Stoffe sind zu reduzieren. Aufgrund der Überplanung der bestehenden lw. Gebäude sowie den

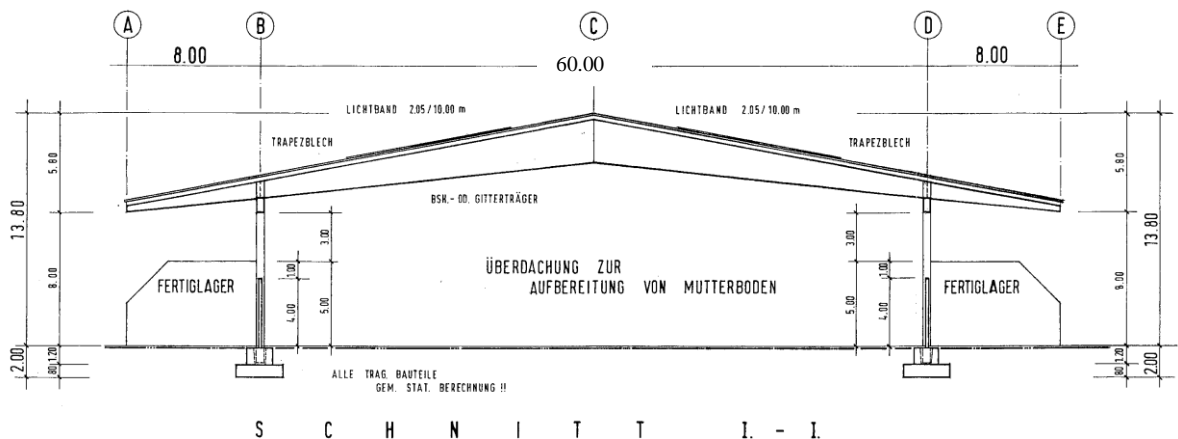
Abb. 4: Kartenausschnitt der Abweichungsentscheidung

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche
vergrößert auf 1:50.000**



Erweiterungsmöglichkeiten auf der Hofffläche selbst und weiter im Süden, werden die Bereiche für Klimafunktionen nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt. Aufgrund der topographischen und naturräumlichen Situation stellen die vorhandenen Gebäude sowie geringfügigen Erweiterungen keine Beeinträchtigung der Kaltluftentstehungsgebiete bzw. Kaltluftabflussbahnen dar, so dass aus klimatischer Sicht der Planung zugestimmt werden kann. Dies wird weiter dadurch unterstützt, dass es sich bei dem geplanten Gebäude nicht um einen geschlossenen Raum handelt, der die Luftzirkulation behindert. Vielmehr ist nur eine weitere Überdachung vorgesehen, die nach allen Seiten offen ist (siehe Abbildung 5).

Abb.5: Entwurf der Überdachung zur Aufbereitung von Mutterboden



Dadurch handelt es sich bei dem baulichen Vorhaben um kein Hindernis, welches die Kaltluftströmungen negativ beeinflusst (Kaltluftstau). Die Hallenkonstruktion wirkt sich auch nicht negativ auf die Frischluftversorgung der Ortslage Großen-Linden, die in einer Entfernung von 500- 600m liegt, aus. Gleiches gilt für den Immissionsschutz. Die Aufbereitung von Mutterboden stellte bisher keinen städtebaulichen Konflikt in diesem Bereich dar, nicht zuletzt aufgrund der weiten Entfernung zur Ortslage und dem vorhandenen Autobahndamm.

Des Weiteren wird das Plangebiet überlagert durch das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2). Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege sind zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden. Folglich wird aufgrund der bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und Vorprägung des Plangebietes sowie dem Eingriff in Natur und Landschaft mit einer Einschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen (lediglich offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffe, Lagerflächen, Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlage), Überdachungen und Nebenanlagen¹) den Belangen der Natur und Landschaft entgegen gekommen.

Abb.6: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



¹ Verschiedene baulichen Anlagen sind bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan im MB 1 zulässig.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Linden aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet im südlichen und westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ im Jahr 2004 wurde der nördliche Bereich des vorliegenden Plangebietes bereits in besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft geändert. Folglich wird parallel zum Bebauungsplan für den vorliegenden Planbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die für das Plangebiet nun Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen sowie Gebäude für die Landwirtschaft, darstellt. Aufgrund dieser parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Nach erfolgter Genehmigung der FNP-Änderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und kann gemäß § 10 Abs.3 BauGB bekannt gemacht werden.

Abb.7: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Linden (2003)

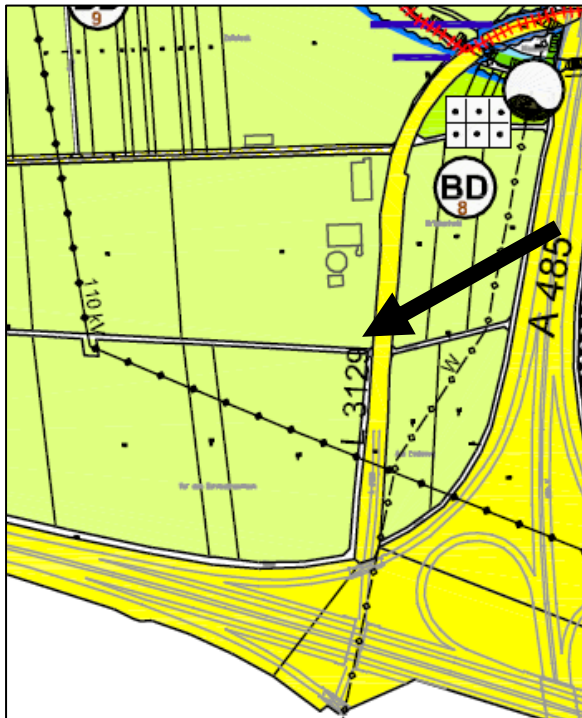
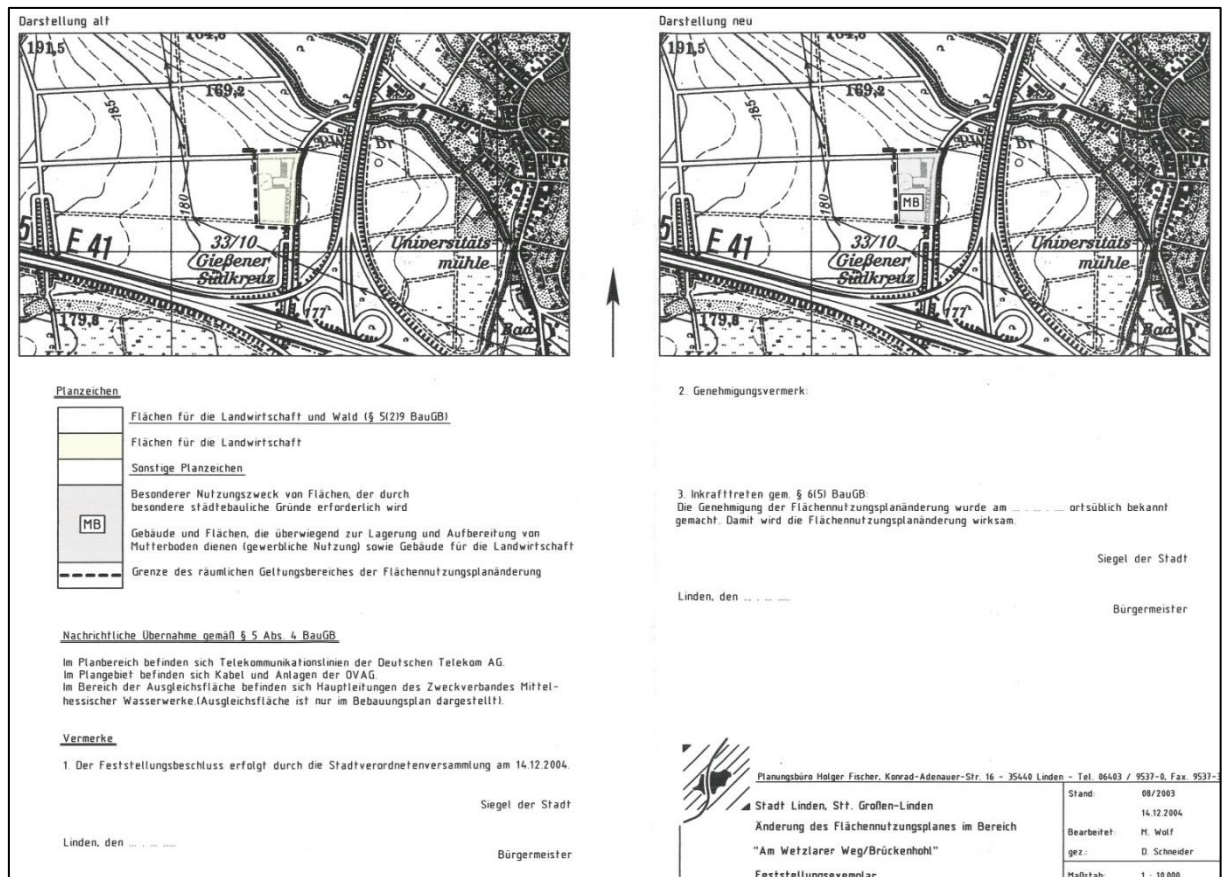


Abb.8: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ (2004)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

Abb.9: Bebauungsplan „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ 2004



1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Aufgrund der besonderen Art der Nutzung kommen zunächst die in der Stadt Linden ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht in Frage, da durch den enormen Flächenbedarf und der besonderen Art der Nutzung (Mutterbodenaufbereitung) keine Flächen in den Gewerbegebieten zur Verfügung stehen. Insofern bestehen kein Alternativen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf eigenen Flächen, so dass künftig nach Beendigung der Nutzung die eigentliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den Parzellen wieder aufgenommen werden kann. Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes und der Vorbelastung des Standortes machen auch hier Alternativflächen/-standorte keinen Sinn.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden qualifizierten Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.05.2017 Bekanntmachung: 26.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	31.01.2018 – 05.03.2018 Bekanntmachung: 26.01.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 24.01.2018 Frist 05.03.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25.09.2023 – 27.10.2023 Bekanntmachung: 15.09.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 20.09.2023 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen in den *Lindener Nachrichten* als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Linden.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit bzw. die Einstellung auf der Homepage des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine maßgeblichen Anregungen und Hinweise seitens der Bürger vorgebracht worden. Zum Entwurf ist das Planungskonzept gleichgeblieben und nur durch eine externe Ausgleichsfläche, die im Besitz des Vorhabenträgers ist, ergänzt worden.

Hinweis: Die Offenlage wird nach den aktuellen Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt (12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)).

1.8 Änderung zum Entwurf

Als maßgebliche Änderung sind zum Entwurf

1. eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen und
2. interne Ausgleichsflächen (Temporäre Feuchtmulden -Bestand und Planung)

mit in die Planung aufgenommen worden.

2. Städtebauliche Konzeption

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

Das Verfahren der Karbonisierung stellt ein neuartiges und innovatives Konzept dar, indem Biomasse in Pflanzenkohle verarbeitet wird. Hierbei werden pflanzliche Reststoffe mittels Karbonisierung verkohlt und diese können schließlich in den Mutterboden eingearbeitet werden. Die Größe der Karbonisierungsanlage ist gleichzusetzen mit der Größe eines Seecontainers. Folglich kann mit der Errichtung einer Karbonisierungsanlage eine fortschrittliche und zukunftsweisende Entwicklung des gewerblichen Betriebes zur Mutterbodenaufbereitung vorbereitet werden. Der Nutzer der Fläche betreibt Gewerbenutzung und landwirtschaftliche Nutzung, eine Kombination zweier Nutzungen, die nicht komplett über § 35 BauGB abgedeckt sind.

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

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen (gewerblicher Betrieb zur Mutterbodenaufbereitung) für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9(1)1

i.V.m. § 9(1)9 BauGB, hier Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft, festgesetzt und städtebaulich aufeinander abgestimmt. Zulässig sind im MB 1: Offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffe Lagerflächen und landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlagen) Überdachungen und Nebenanlagen, Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Zulässig sind im MB 2: Lagerflächen und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge. Im MB 2a sind ebenfalls ausschließlich Flächen zur Lagerung von Verladung von Mutterboden sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig.

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

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

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

Die Baugrenze bemisst die überbaubare Fläche, innerhalb der die baulichen Anlagen zum Liegen kommen müssen. Vorliegend sind bauliche Anlagen nur im MB 1 zulässig. Hier wird genau definiert, welche Nutzungen zulässig sind. Die Baugrenzen im MB 1 wurden so dimensioniert, dass der Bau der Überdachung (Art und Größe siehe Abb.5) mit entsprechendem Dachüberstand von ca. 8 m auf jeder Seite möglich ist. Im Teilbereich MB 2 sind lediglich Lagerflächen für Mutterboden und Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig. Im MB 2a sind ebenfalls ausschließlich Flächen zur Lagerung aber auch zur Verladung von Mutterboden sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig.

Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone (§ 23 HStrG) zur L 3129 sowie zur A 45 werden eingehalten und sind in der Plankarte gekennzeichnet.

Die Festsetzung von **(max.) I Vollgeschoss** in Kombination mit der **Firsthöhe** (17m) wird festgelegt, um eine verträgliche Höhenentwicklung im Bereich dieses exponierten Standortes und somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. Ziel ist durch die restriktive Festsetzung der Vollgeschosse in Kombination mit der Firsthöhe und den gestalterischen Festsetzungen der

Dachgestaltung sowie der umliegenden Eingrünung, die künftigen Gebäudekörper harmonisch in das Landschaftsbild und den Naturraum zu integrieren, wobei die Flächen durch die Hochspannungsleitung bereits deutlich negativ vorgeprägt sind. Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe (Schnittkante der Gebäudeaußenfläche, aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) wird die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden angenommen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist bereits heute über die Landesstraße und gut ausgebauten Feldwege erschlossen. Aus diesem Grund weist der Bebauungsplan keine neuen Erschließungsstraßen oder lw. Hauptwirtschaftswege aus, es wird lediglich der bereits realisierte Bestand übernommen. Die vorhandene direkte Zufahrt im Nordosten des Grundstücks (Flurstück 76) auf die Landesstraße 3129 wird somit beibehalten. Dies ist auch ein Ergebnis eines Ortstermins mit Hessen Mobil am 21.06.2022. Geringfügige Ausbaubaumöglichkeiten der Schleppkurven im Einmündungsbereich werden aber durch die Planung berücksichtigt, um auch zu verhindern, dass LKW's beim Verlassen des Grundstücks nach Süden hin auf die Gegenfahrbahn kommen. Auch eine Begegnungsverkehr LKW/LKW sollte möglich sein, wobei dieses Ereignis so gut wie nie eintritt.

Entlang der Landesstraße sind auf dem gesamten Grundstück Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um weitere Zufahrten auf der freien Strecke zu vermeiden. Im Süden und Osten des Grundstücks verlaufen landwirtschaftliche Wirtschaftswege, die im Bebauungsplan aufgenommen und mit mind. 3,5m Breite ausgewiesen werden, eine Befestigung wird durch den Plan vorbereitet. Die südwestlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen und die Böschungsflächen der Autobahn (Spange A 485 / A 45) können über den festgesetzten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg weiterhin erreicht werden. Der östliche lw. Weg (parallel zur Landesstraße) mündet offiziell (gemäß Kataster im Bereich des Flurstücks 111 (gegenüber der Feldwegeinmündung Flst. 109)) auf die Landesstraße. Die Zufahrt für landwirtschaftliche Betriebsfahrzeuge bleibt hier bestehen, ein Ausbau durch die Planung ermöglicht und in der Plankarte wird gekennzeichnet, dass dort keine Zufahrt zu den eingeschränkten gewerblich genutzten Flächen zulässig ist. Die derzeit nicht offizielle Anbindung des landwirtschaftlichen Weges an die Landesstraße (rd. 40m weiter südlich) wird zurückgebaut und der Verkehr auf die o.g. Anbindung (Flst.111) geführt. Hierzu erfolgt die Ausweisung des lw. Weges mit einer Breite von mind. 3,5m. Bei Offenhaltung der Einmündung der Wegeparzelle für den rein landwirtschaftlichen Verkehr hat die Stadt mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, dass hierüber keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets von und zur freien Strecke der L3129 erfolgen (z.B. durch entsprechende Verkehrszeichen, Schranken, o.ä.). Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Eingrünung auf dem gewerblich genutzten Gelände. Weitere Hinweise hierzu siehe nachfolgende Ausführungen (Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Empfehlungen).

Entlang der Landesstraße und der Bundesautobahn sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone berücksichtigt und in der Plankarte eingetragen. Dies sind vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße aus 20m Bauverbotszone, an die sich mit weiteren 20m die Baubeschränkungszone anschließt. Im Bereich der Autobahn sind es 40m Bauverbotszone bzw. 60m Baubeschränkungszone. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (unter anderem Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Rechtmäßig bestehende und genehmigte bauliche Anlagen und Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil (26.02.2018)

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

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

Vom Brückenbauwerk der A45 bis circa km 1,570 haben sich Sedimente im Straßenseitengraben abgesetzt, die von der Betriebsfläche der Firma dorthin abgeschwemmt wurden. Der Graben ist zu reprofilieren, überschüssiges Bankettmaterial ist abzutragen (siehe auch unten zu Zufahrt bei km 1,398 und circa km 1,560)

Diese Arbeiten sind unter rechtzeitiger Beteiligung der Straßenmeisterei Alten-Buseck (Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Straßenmeisterei Alten-Buseck, Reiberg 2, 35418 Buseck, Tel.: 06408 9005-0) auszuführen. Ihren Weisungen ist Folge zu leisten. Hessen Mobil dürfen keine Kosten entstehen.

Muss die Einmündung der Wegeparzelle (Fl. 3, Flst 123) für den rein landwirtschaftlichen Verkehr offengehalten werden, hat die Stadt mit geeigneten Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten, dass hierüber keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebietes von und zur freien Strecke der L 3129 erfolgen. Die Maßnahmen sind Hessen Mobil nachzuweisen.

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

Baumpflanzungen entlang der L 3129 außerhalb des Straßengrundstückes sollen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind. Ansonsten hat die Stadt dafür anfallende Kosten zu tragen.

Oberflächenwasser und Sedimente aus dem Plangebiet dürfen nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3129 gelangen. Die Entwässerung des Betriebsgeländes ist so einzurichten, dass dies auch bei Starkregenereignissen gewährleistet ist. Die Vorkehrungen sind zu dokumentieren.

Gegen Staubverwehungen auf die Straßengrundstücke der A 45 und der L 3129 sowie gegen Schmutzeinträge auf die Landesstraße hat die Firma geeignet Vorkehrungen zu treffen (z.B. Abdeckungen an Maschinen zur Schüttgutaufbereitung; Befeuchtung der Schüttgüter, Fangzäune, Erschließungswege aus nicht wassergebundener Decke, durchgehende, dichte Gehölzpflanzung, Reifenwaschanlage) und mir diese nachzuweisen.

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

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der A 45 und an der L 3129 sowie im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges (Fl. 3, Flst. 76) in die Landesstraße nicht zulässig.

Werbeanlagen die Einwirkung auf die A 45 haben könnten, bedürfe der Zustimmung von Hessen Mobil, auch wenn sie mehr als 100 m von deren Fahrbahnrand entfernt sind.

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

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr.52 „Am Wetzlarer Weg / Brückenhohl“ – 1. Änderung und Erweiterung zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung und bestehenden Nutzungen, um das charakteristische Gesamtbild des Standortes im Außenbereich zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich gemäß § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)9 BauGB ausgewiesen, hier: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft.

Zulässig sind im MB 1:

1. Offene und geschlossene Hallen zur Aufbereitung und Lagerung von Mutterboden, Pferdemist und Zuschlagstoffe
2. Lagerflächen
3. Landwirtschaftliche Gebäude, Hallen, Technische Einrichtung (wie z.B. Karbonisierungsanlagen) Überdachungen und Nebenanlagen
4. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

Zulässig sind im MB 2:

1. Lagerflächen
2. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge.

Zulässig sind im MB 2a:

1. Flächen zur Lagerung von Verladung von Mutterboden
2. Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig.

Die geplanten und überwiegend bestehenden Nutzungen stehen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Der landwirtschaftliche und gewerbliche Betrieb wird durch die Überplanung langfristig gesichert.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Fläche mit besonderem Nutzungszweck) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig.

4.2 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.

Die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse werden nur im MB 1 festgesetzt, da im Bereich MB 2 und MB 2a keine baulichen Anlagen (Hochbauten) geplant sind. Die künftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung im MB 1 wird zudem durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (OKEGRFB)

Grundflächenzahl (GRZ)

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 vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gebäude und Flächen, die überwiegend zur Lagerung und Aufbereitung von Mutterboden dienen (gewerbliche Nutzung) sowie Gebäude für die Landwirtschaft die Grundflächenzahl (MB 1) auf das Maß einer von $GRZ = 0,6$ fest. Im MB 2 und MB 2a sind keine baulichen Anlagen geplant, sondern weiterhin für die Lagerung von Material vorgesehen. Folglich werden keine Maßzahlen (GRZ, GFZ) festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das MB1 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von $GFZ = 0,6$ fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im MB1 zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das MB 1 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = 1** fest.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Stadtrandlage des Plangebietes verträglich dimensioniert ist. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist abschließend die festgesetzte Oberkante entscheidend.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt für das MB 1 auf ein Maß von **FH_{max.} = 17,0 m**, und ist erforderlich, da in den offenen Hallen mit Nutzfahrzeugen rangiert und gearbeitet wird.

Als unterer Bezugspunkt für die max. zulässige Firsthöhe (Schnittkante der Gebäudeaußenfläche, aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) wird die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden angenommen.

Baurecht auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt für die Flächen mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird:

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des bestehenden Betriebs beschränkt. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es keine Splittersiedlung im Außenbereich zu etablieren und den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich zu minimieren.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude oder der Lagernutzung nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Lediglich im MB 1 sind bauliche Anlagen zulässig, während im MB 2 und MB 2a nur Lagerflächen sowie Stellflächen für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge zulässig sind. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Im Bereich der 380/110-kV-Freileitung gelten die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Aufschüttungs- und Arbeitshöhen innerhalb der eingetragenen Schutzzonen

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung

des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie dem näheren Umfeld des Plangebietes anpassen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Bei der **Dacheindeckung** sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in grau bis anthrazit, schwarze, weiße und rote Farbtöne zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ebenfalls zulässig. Hinzu kommen die Dachform und Dachneigung, die im Plangebiet selbst festgesetzt wird. Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von maximal 15°. Aufgrund angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen, Landesstraße L 3129, Autobahn A 45) sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Dachgestaltung städtebaulich begründet.

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Verwendung von Niederschlagswasser: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (Verweis auf die textliche Festsetzung 3.1 und auf die gesetzlichen Vorgaben § 37 Abs. 4 HWG und § 55 HWG). Geplant ist weiterhin die Versickerung des Niederschlagswassers sowie das Sammeln in Zisternen.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

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

Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

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

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

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Der Vorhabenträger für die vorliegende Bauleitplanung stellt auch gleichzeitig die Ausgleichsflächen zur Verfügung, so dass bei der vorliegenden Planung die Zuordnung automatisch erfolgt. Aufgrund der Ausweisung der neuen Flächen im Süden und Westen Flächen zum Außenbereich hin, ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich, die auch die bisher zulässigen Eingriffe (rechtskräftiger BP) berücksichtigt. Weitere Ausführungen hierzu siehe im Umweltbericht, der gemäß § 2a Bestandteil der Begründung zum Bauleitplanentwurf ist.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die folgenden Festsetzungen wirken sich eingriffsminimierend auf das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Klima- und Bodenschutz aus.

1. Die Festsetzung (1.3.1) bestimmt die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten. Sie sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Ziel der Festsetzung ist es das örtlich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser dem Grundwasserhaushalt bzw. dem Auenbereich und Vorfluter natürlich wieder zuzuführen.
2. Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind alle 25 m ein einheimischer Laubbaum 2. Ordnung, dazwischen je 5 m² ein standortgerechter Laubstrauch zu pflanzen.
3. Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu pflegen und abgängige Laubbäume sind zu ersetzen.

Auch diese Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Gebiet und sollen die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen und somit dem Klima- und Bodenschutz dienen.

Zum Entwurf wurden interne Ausgleichsflächen für den Biotopschutz und externe Ausgleichsflächen für den Artenschutz mit aufgenommen

1. TF 1.3.2 Entwicklungsziel: Temporäre Feuchtmulden

Maßnahmen: Die im Süden des Plangebietes befindlichen Feuchtmulden sind zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Alle 5 Jahre sind aufkommende Gehölze zu entfernen. Die temporären Feuchtmulden haben sich in den letzten Jahren gebildet und stellen eine Entlastung der Flächen und angrenzenden Feldwege bei Starkregenereignissen und länger anhaltenden Regenereignissen dar.

2. Auf einer externen Fläche werden Blühstreifen für Feldlerchen angelegt (Plankarte 2). Weitere Ausführungen siehe Umweltbericht.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan von ca. 2,3 ha auf 7,6 ha erweitert. Zur Optimierung und Vereinfachung der Prozesse und aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Düngeverordnung) ist die Errichtung einer Überdachung erforderlich, um den Standort zu sichern. Allerdings findet nur in einem Flächenbereich von max. 5.452 m² Neuversiegelungen im Außenbereich statt. Die hauptsächlichen Versiegelungen finden innerhalb der Flächen statt, welche durch den ursprünglichen Bebauungsplan gesichert und bereits kompensiert sind. Im Bereich von 4,7 ha sind, trotz der Festsetzung von gewerblichen Nutzflächen, keine Bodenversiegelungen vorgesehen. Daher findet im überwiegenden Teil des Plangebietes keine erheblich negativen Eingriffe auf die Schutzgüter statt. Eine an die KV angelehnte Bilanzierung erzielt sogar eine positive Biotopwertdifferenz

(26.940 Biotopwertpunkten). Diese Biotopwertpunkte können für weitere Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches genutzt werden.

Innerhalb der gewerblichen Flächen Nr. 1 ist die Errichtung einer Anlage zur Karbonisierung geplant. Bei dem Verfahren der Karbonisierung wird Biomasse in Pflanzenkohle verarbeitet. Hierbei werden pflanzliche Reststoffe mittels Karbonisierung verkohlt und diese können schließlich in den Mutterboden eingearbeitet werden. Die Größe der Karbonisierungsanlage ist gleichzusetzen mit der Größe eines Seecontainers. Folglich kann mit der Errichtung einer Karbonisierungsanlage eine fortschrittliche und zukunftsweisende Entwicklung des gewerblichen Betriebes zur Mutterbodenaufbereitung vorbereitet werden.

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des bestehenden Betriebs beschränkt. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgt ein Rückbau der baulichen Anlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt. Daher muss mit Aufgabe des Betriebs der in der Bilanz angenommene Ausgangszustand erstellt, womit keine negativen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter verbleiben.

Daher kann die vorliegende Planung in sich als ausgeglichen bewertet werden. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes oder eine Kompensation durch die Zuordnung zu einer Ökokontomaßnahme notwendig.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Der Stadt Linden und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurf) wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die betroffenen Schutzgebiete und Arten untersucht. Im Ergebnis wurde eine Kompensationsfläche für Feldlerchen mit aufgenommen, die angrenzend zum Plangebiet vorkommen und eine Beeinträchtigung durch die Planung erfahren könnten. Auf einer externen Fläche in der Gemarkung Großen-Linden Flur 2 Flurstück 66 werden Blühstreifen für Feldlerchen angelegt (Plankarte 2). Die Fläche steht zur Verfügung, die Umsetzung der Maßnahmen kann durch den Vorhabenträger gewährleistet werden. Weitere Ausführungen zu den Pflegemaßnahmen siehe Umweltbericht.

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

8. Klimaschutz

Das Thema Klimaschutz (u.a. § 1 Abs 5 und § 1 Abs.6 Nr.7a) und f) und § 1a Abs.5 BauGB) wird im Umweltbericht unter Kapitel 2.4 behandelt. Um Doppelungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

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

Deckungsnachweis

Erfolgt nicht.

Technische Anlagen

Das Gebiet ist über einen Brunnen versorgt.

Schutz des Grundwassers

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

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (27.02.2018)

Grundwasserschutz

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Das Planungsareal befindet sich innerhalb eines hydrologisch günstigen Gebietes (u.A. relevant für die Beurteilung von Erdwärmennutzungen).

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink und Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträger bzw. Träger der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

9.4 Abwasserbeseitigung

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

Gesicherte Erschließung

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

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist gegeben.

Reduzierung der Abwassermenge

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Das anfallende Abwasser im Plangebiet wird an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt bzw. den künftigen Vorhabenträger zum Bauantrag geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (27.02.2018)

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung wird derzeit überprüft.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Besonderer Nutzungszweck) und Verfahrens (qualifizierter Bebauungsplan).

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

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

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMuKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMuKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMuKLV, 2018)

11. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Weitere Hinweise siehe unten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, III 23 Kampfmittelräumdienst (15.02.2018)

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf der Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine ED-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Es wird gebeten, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit dem Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Es wird gebeten nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<https://www.rp-darmstadt.hesse.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Atragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstiges Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma wird gebeten das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage werden die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen übersendet.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, wird die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich gehalten. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages ist der OVAG Netz AG zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport – ggf. auch die Entschärfung – und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen – Kampfmittelräumdienst – weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

12. Immissionsschutz

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

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 – Bauleitplanung (01.03.2018)

Immissionsschutz II

Außerdem sollte sichergestellt werden, dass kein Arbeitsplatz zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen im Einwirkungsbereich der Fernleitungen vorbereitet wird (vgl. §3 der 26. BImSchV). Folgende Ausführungshinweise zur 26. BImSchV sollten dabei beachtet werden:

Für die Bestimmung der im Sinne des § 3 Satz 1 und § 4 maßgebenden Immissionsorte reicht es zur Umsetzung der Verordnung aus, folgende Bereiche um die Anlagen zu betrachten:

Freileitungen	Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens 380 kV 220 kV 110 kV Unter 110 kV	20 m 15 m 10 m 5 m
Erdkabel	Bereich im Radius um das Kabel	1 m
Bahnoberleitungen	Breite der jeweils zu beiden Seiten an das elektrifizierte Gleis angrenzenden Streifen, von Gleismitte	10 m
Umspannanlage/ Unterwerk	Breite des jeweils an die Anlage angrenzenden Streifens	5 m
Ortsnetzstationen/ Netzstationen	Breite des jeweils an die Einhausung angrenzenden Streifens	1 m

13. Brandschutz

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

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Brandschutz (07.02.2018)

Gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich: $MB\ 192m^3 = 3.200\ l/min$.

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

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
4. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
5. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
6. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
7. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/ Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, wurden die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann.

Dieses wurde seitens der Kommune mit E-Mail vom 10.04.2014 nicht bestätigt. Daher werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über die Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

14. Denkmalschutz

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

15. Erneuerbare Energien

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.2).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Hier erfolgt ein Hinweis auf die Vorgaben des GEG (Nachfolgegesetz des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV).

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

16. Sonstige Infrastruktur

Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Telekom GmbH (24.01.2018)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH.

Im Plangebiet befinden sich entlang der nördlichen Randzone hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Des Weiteren liegen im nordöstlichen Bereich TK-Linien für die Versorgung des Gebäudes mit der Hausnummer 51.

OVAG Netz AG (27.02.2018)

Die Stadt Linden wird gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung) im Bereich der OVAG Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich – um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit dem:

Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, Tel. (06031) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel – auch die am Rand des Planungsbereiches liegenden – durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg zu halten.

Bei der Stellungnahme wird davon ausgegangen, dass keine Änderungen an den Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Linden dennoch der Fall sein, wird gebeten, sich mit OVAG Netz in Verdingung zu setzen. Ein Angebot für die Änderungen werden der Stadt vorgelegt. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Die Stadt Linden wird gebeten die Grundstückseigentümer zu informieren, dass dieser sich vor Grundstücksarbeiten (Baugrube, Einfriedung) im Bereich der Kabel oder bei einer gewünschten Änderung am bestehenden Anschlusskabel

Ebenso wird die Stadt gebeten den Grundstückseigentümer zu informieren, dass dieser sich bei einer gewünschten Erweiterung des bestehenden Anschlusses oder eines zusätzlichen benötigten Anschlusses frühzeitig mit der Fachabteilung in Friedberg – Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung setzt.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigt OVAG Netz AG eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Für den Fall, dass Erschließungsarbeiten notwendig werden, wird zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung dieser Arbeiten beauftragte Ingenieurbüro gebeten, damit eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

Wenn diese Belange berücksichtigt werden, hat die OVAG Netz AG keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und diesen Bebauungsplan.

Tennet TSO GmbH (25.01.2018)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit der niederohmigen Sternpunktterdung betriebenen

380/110-kV-Ltg. Gießen/N – Karben Ltg. Nr. P3023, Mast 25-26

Überspannt.

17. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

KA des LK Gießen, Wasser- und Bodenschutz (27.02.2018)

Grundwasserschutz

Amtlich festgesetzte Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Das Planungsareal befindet sich innerhalb eines hydrologisch günstigen Gebietes (u.A. relevant für die Beurteilung von Erdwärmenutzungen).

Die Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trink und Brauch- und Löschwasser liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträger bzw. Träger der Bauleitplanung.

Die einschlägigen bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der weitergehenden Planung und Umsetzung zu beachten.

Abwasser

Die ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht / UVP-Gesetz genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauleitplanung.

Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31 – Bauleitplanung (01.03.2018)

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Nach der Aktenlage sind im Plangebiet aktuell keine Abfallentsorgungsanlagen / Deponie im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG – betroffen.

Nach dem Planziel der vorliegenden Bauleitplanung soll jedoch der Bau einer weiteren Überdachung zur witterungsgeschützten Lagerung und Aufbereitung von Pferdemist und Mutterboden sowie die Errichtung einer Karbonisierungsanlage ermöglicht werden.

Hierzu ergeben sich aus abfallbehördlicher Sicht folgende Anmerkungen:

Tierische Nebenprodukte (hier Pferdemist) sind dann Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), wenn die tierischen Nebenprodukte zur Verbrennung, Lagerung auf einer Deponie oder Verwendung in einer Biogas- oder Kompostanlage bestimmt sind (vgl. §2 Abs. 2 Nr. 2 KrWG)

Das thermische Verfahren der Pyrolyse (Karbonisierungsanlage) ist mit einer „Verbrennung“ von tierischen Nebenprodukten gleichgesetzt (vgl. Nr. 8.1.1 des Anhangs 1 oder 4 BlmSchV).

Insofern unterliegt in diesem Fall der Pferdemist auch dem Abfallrecht und ist als nicht gefährlicher Abfall unter dem Abfallschlüssel (AVV 02 01 06 – tierische Ausscheidungen, Gülle/Jauche und Stallmist (einschließlich verdorbenes Stroh), Abwässer, getrennt gesammelt und extern behandelt – einzustufen. Anlagen zur zeitweiligen Lagerung dieser Abfälle sind dann Nebeneinrichtungen der Verbrennungsanlage, welche ab einer bestimmten Anlagengröße (Lagerkapazität ≥ 100 t) nach den Vorschriften des BImSchG zu genehmigen sind.

Die allgemeine Einstufung als Abfall im Sinne von § 3 Abs. 1 KrWG kann auch auf die im Umweltbericht nicht konkret benannten Zuschlagstoffe zutreffen. Dagegen ist Mutterboden (sofern nicht mit Schadstoffen belastet) nicht als Abfall einzustufen.

Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungspflicht ergibt sich für eine Karbonisierungsanlage (Pyrolyse) nach Nr. 8.1.1.4 des Anhangs 1 der 4. BImSchV bereits bei einer Durchsatzkapazität von weniger als 3 Tonnen nicht gefährlicher Abfälle je Stunde. Dies bedeutet, dass für die Errichtung und den Betrieb einer derartigen Karbonisierungsanlage eine Genehmigung nach BImSchG bei dieser Behörde zu beantragen ist. Hierbei sind u.a. die abfall- und immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Wasserverband Klee bach (26.02.2018)

Der Maßnahme kann aus abwassertechnischer Sicht nur dann zugestimmt werden, wenn die Entwässerung des Plangebietes, wie vorgesehen, im Trennsystem erfolgt und somit nur Schmutzwasser über das Ortsnetz in die Verbandsanlagen eingeleitet wird. In der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2013) ist das Plangebiet nicht als geplante Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten.

Im Planungsraum sind keine verbandseigenen überörtlichen Entwässerungsanlagen des Wasserverbandes Klee bach betroffen. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Linden.

18. Bodenordnung

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

19. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	76.479 m²
Fläche des MB1	25.638 m ²
Fläche des MB2	39.087 m ²
Fläche des MB2a	8.319 m ²
Versiegelung im MB1 (GRZ 0,6*)	15.383 m ²
Versiegelung im MB 2 und 2a	0 m ²
Verkehrsflächen	2.895 m ²
Straßenverkehrsfläche	958 m ²

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier landwirtschaftlicher Weg	1.937 m²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	541 m²
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	784 m²
Ausgleichsfläche Feuchtmulden Bestand und Planung	527 m²
Ausgleichsfläche Feldlerche	11.600 m²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Versiegelung im Plangebiet kann maximal 1,54 ha betragen. Nur im Planbereich MB 1 sind bauliche Anlagen zulässig (rechtskräftiger BPlan), wobei diese Flächen schon teilweise bebaut sind. Die zu erwartende zusätzliche Neuversiegelung dürfte aber deutlich niedriger liegen, da im Bereich der Mutterbodenlagerung im MB 1 zunächst keine Versiegelungen geplant sind.

Die lw. Erschließungswege sind vorhanden, eine Verbreiterung ist derzeit nicht vorgesehen.

20. Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Linden voraussichtlich keine Kosten.

21. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 18.08.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Plan Ö, Biebental, Juni 2019

Planstand: 13.09.2023

Projektnummer: 143017

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de