

Bauleitplanung der Gemeinde Hauneck, Ortsteil Unterhaun

Begründung

Bebauungsplan Nr. 20b

„Südlich Hofstatt“

Entwurf

Planstand: 10.06.2025

Projektnummer: 25-2997

Projektleitung: Wolf / Caetano / Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

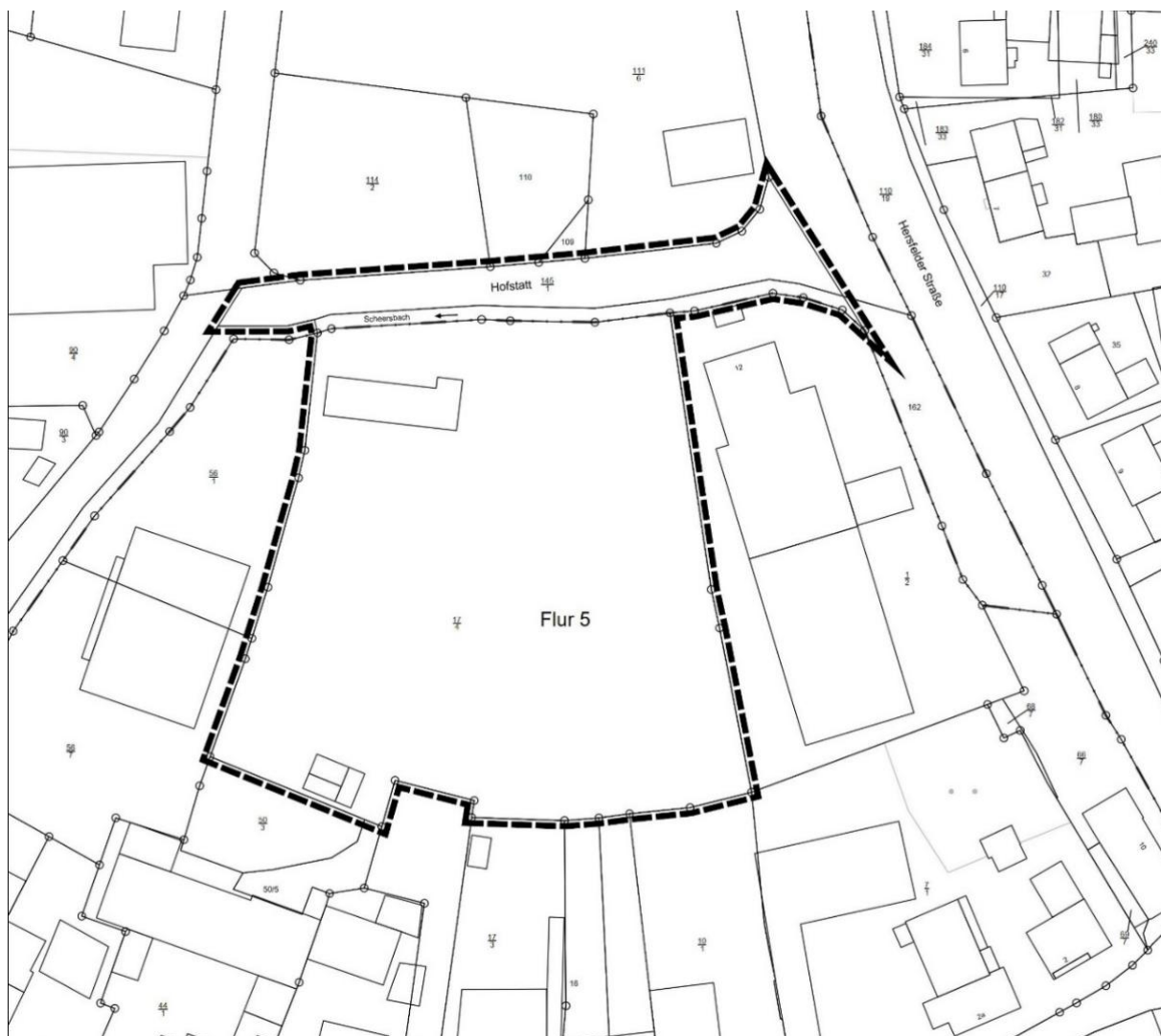
Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	7
1.4 Regionalplanung	8
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	12
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	17
4.4 Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
6.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	19
6.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	24
6.3 Boden und Fläche	25
6.4 Wasser	28
6.5 Luft und Klima	29
6.6 Gesetzlich geschützte Biotope	32
6.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	33
6.8 Landschaft	33
6.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	34
6.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	34
6.11 Eingriffsregelung	34
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
7.1 Hochwasserschutz	34
7.1.1 Überschwemmungsgebiet	34
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	35
7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)	35

7.2	Wasserversorgung	35
7.2.1	Bedarfsermittlung	35
7.2.2	Wassersparnachweis	35
7.2.3	Deckungsnachweis.....	35
7.2.4	Technische Anlagen	35
7.3	Grundwasserschutz	35
7.3.1	Schutz des Grundwassers	35
7.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	35
7.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	36
7.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	36
7.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	37
7.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	37
7.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	37
7.3.8	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	37
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	37
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer	37
7.4.1	Gewässerrandstreifen	37
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	37
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	37
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	37
7.5	Abwasserbeseitigung	38
7.5.1	Gesicherte Erschließung	38
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	38
7.6	Abflussregelung	39
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	39
7.6.2	Hochwasserschutz	39
7.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	39
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	39
7.6.5	Starkregen	39
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	40
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	40
9.	Kampfmittel	41
10.	Stellplatzsatzung	42
11.	Immissionsschutz	42
12.	Technische Infrastruktur	42
13.	Denkmalschutz	42
14.	Bodenordnung.....	42

15. Flächenbilanz..... 43

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



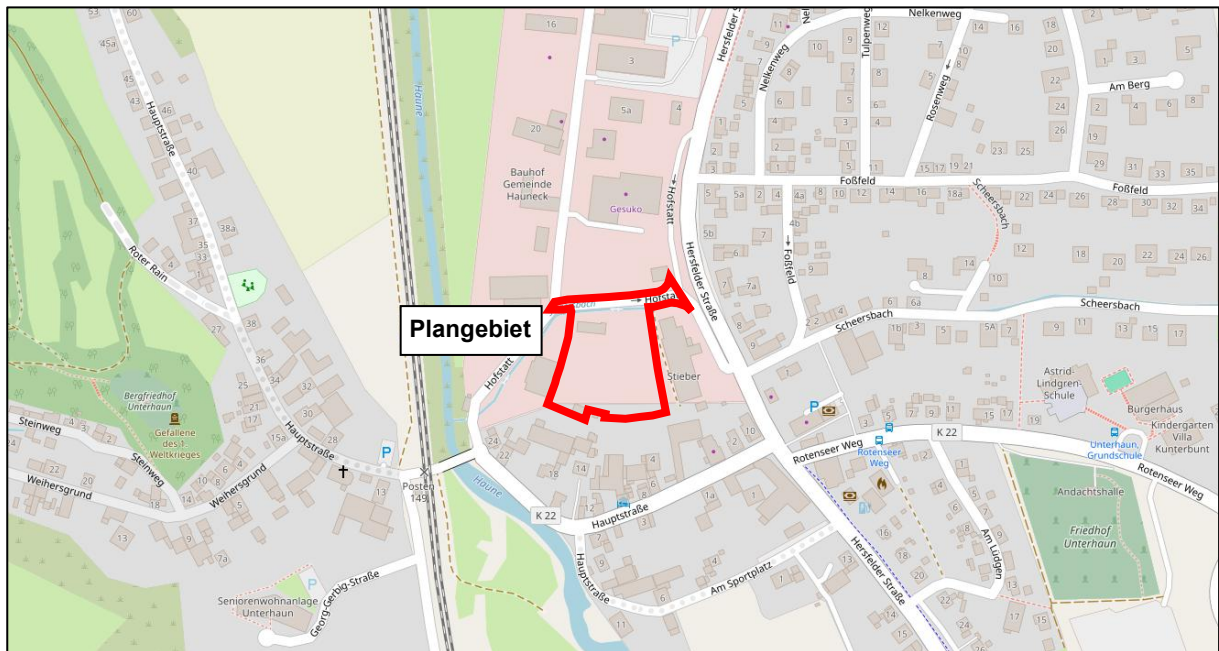
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Unterhaun der Gemeinde Hauneck befindet sich im Bereich südlich der Straße „Hofstatt“ der langjährige Standort der Firma Stieber GmbH & Co. KG. Aufgrund der Zukunftsperspektiven beabsichtigt die Firma eine bauliche Erweiterung des Standortes. Geplant ist die Errichtung einer Fahrzeughalle mit Werkstatt und Büronutzungen. Dies führt zu einer Neuordnung und Erweiterung der Betriebsflächen.

Abb. 2: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2025), bearbeitet

geordnet, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem Jahr 1986, der an dieser Stelle einen verkehrlichen Anschluss an eine Umgehungsstraße vorsieht, von der Planung wurde jedoch abgesehen, sodass diese in der vorliegenden Planung nicht weiter berücksichtigt werden muss. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 20a "Südlich Hofstatt", ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, um damit eine bauliche Nachverdichtung der Firma Stieber GmbH & Co. KG zu ermöglichen, bei gleichzeitiger Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext der umgebenen Nutzungen. Aufgrund der Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der bisherigen Nutzung der Fläche als Lagerfläche dient die vorliegende Planung somit der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, weshalb das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 7.711 m². Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem Jahr 1986 werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da durch eine innerörtliche Nachverdichtung insbesondere der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Bodenschutzklausel) nachgekommen werden kann.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes

Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Fläche ist bereits durch die Teilversiegelung durch bauliche Anlagen sowie die Flächennutzung als Lagerflächen verdichtet und entsprechend vorgeprägt. Dennoch kommt es durch die Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Gelände zu einer Neuinanspruchnahme und zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung in diesem Bereich (siehe Kapitel 6). Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Bebauung mit Hauptanlagen und somit eine effiziente Ausnutzung der Betriebsfläche im Kontext der vorhandenen und umgebenen gewerblichen Nutzungen und wird daher im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind auch bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im räumlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Nördlich des vorliegenden Plangebietes befindet sich auf Flurstück 106/3 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Döllwiesen“ mit einer zulässigen Grundfläche von 2.976 m². Planziel war die Änderung der bisher rechtskräftigen Ausweisung eines Sondergebietes für einen Getränkemarkt (Standort Rewe Getränke: Döllwiesen 3) in ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Satzungsbeschluss erfolgte am 29.10.2019. Ebenfalls nördlich des vorliegenden Plangebietes erfolgte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2a „Döllwiesen“ Nr. 5 und 5a (Flurstücke 111/8, 111/9 und 111/10) mit einer zulässigen Grundfläche von 3.473 m². Es handelt sich um eine teilräumliche Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem Jahr 1986 mit dem Planziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und Schaffung von Erweiterungsflächen entsprechend des geplanten Vorhabens. Der Satzungsbeschluss erfolgte auch am 29.10.2019.

Durch den direkt nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20a „Nördlich Hofstatt“ mit Satzungsbeschluss am 26.01.2022 wurde eine zulässige Grundfläche von 3.587 m² vorbereitet. Zuzüglich der mitzurechnenden Bauleitplanverfahren Nr. 2 „Döllwiesen“ – 4. Änderung (2.976 m²), Nr. 2a „Döllwiesen“ 5 und 5a (3.473 m²) sowie Nr. 20a „Nördlich Hofstatt“ (3.587 m²) liegt zu zulässiger Grundfläche bei **insgesamt 15.981 m²**.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Zur Anwendung kommt bei diesem Bauleitplanverfahren der § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB sind bei diesem Verfahren erfüllt, sodass das Beteiligungsverfahren der § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB

abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich zentral gelegen im Ortsteil Unterhaun, der Gemeinde Hauneck. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straßenverkehrsfläche der Straße „Hofstatt“. Im Osten befinden sich das Betriebsgelände der Firma Stieber GmbH & Co. KG, südlich grenzen Mischbebauung mit Hausgärten an das Plangebiet, westlich befinden sich gewerbliche Nutzungen und Gartenflächen. Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen „Hofstatt“ und „Döllwiesen“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Unterhaun, in der Flur 5, das Flurstück 17/4 sowie in der Flur 10, die Flurstücke 145/1 tlw. und 162 tlw.. Die Topografie des Plangebietes lässt sich als eben beschreiben. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Firmengelände der Firma Gesuko Thermologistik, Lkw-Stellplätze und Hofflächen, weiter nördlich gewerbliche Nutzungen,
Ost:	Betriebsgebäude der Firma Stieber
Süden:	gemischte Nutzungen, Hausgärten
Westen:	gewerbliche Nutzungen, Gartenfläche

Abbildung 3.: Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Süd



Abbildung 4.: nordwestliches Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Südwest



Abbildung 5.: mittleres Plangebiet

Blickrichtung Nord nach Süd



Abbildung 6.: nördliches Plangebiet

Blickrichtung Süd nach Nord



Quelle: Eigene Aufnahmen (05.2025)

1.4 Regionalplanung

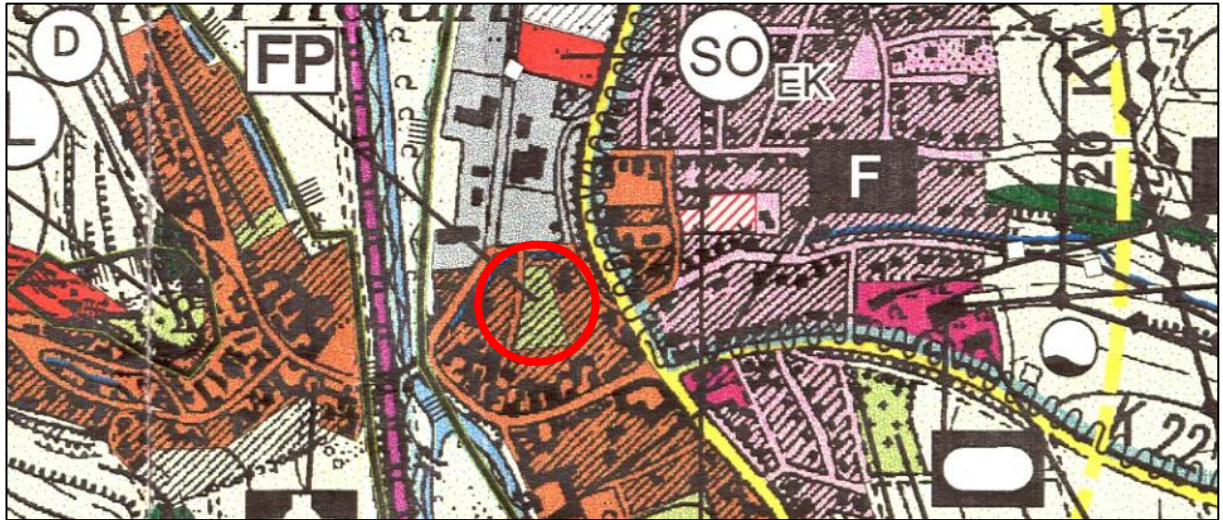
Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Aufgrund des durchmischten Charakters und den langjährig gewachsenen Strukturen im bestehenden Siedlungsgebiet wird von einer Vereinbarkeit des Gewerbes mit den umliegenden Nutzungen ausgegangen. Die Grundzüge und Ziele des Regionalplanes werden somit nicht berührt, sodass auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009



1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Abb. 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2003

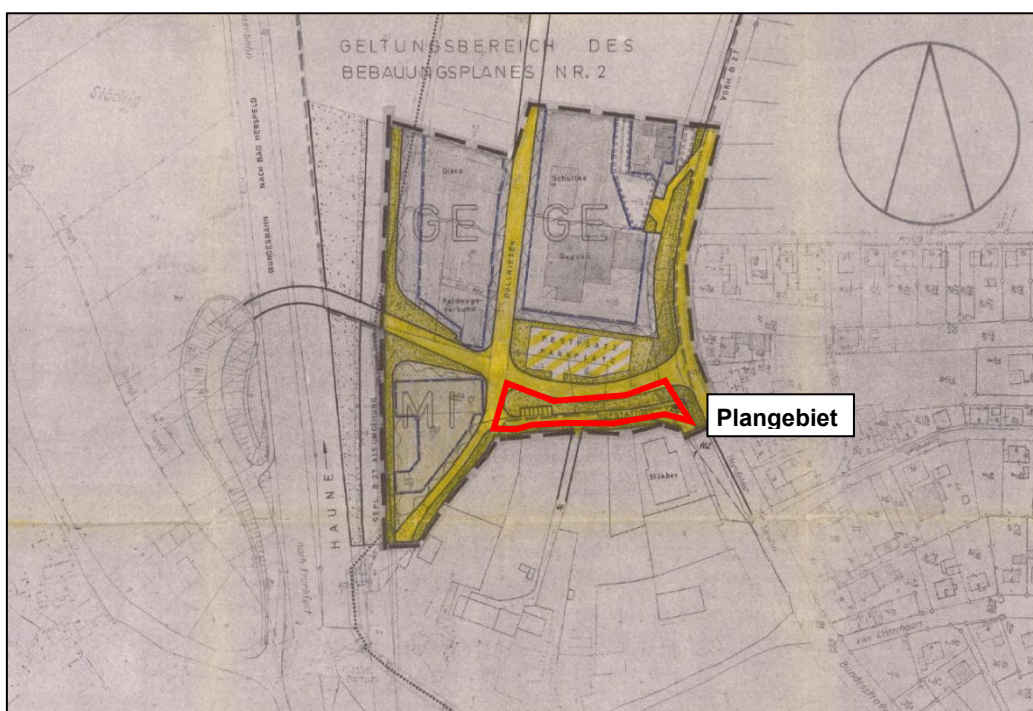


Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hauneck als gemischte Baufläche mit einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festplatz dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen, was dann zum Satzungsbeschluss erfolgt.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt zum Teil ein rechtsgültiger Bebauungsplan für den nördlichen Teilbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 20 (Bereich Hofstatt) aus dem Jahr 1986 vor. Die öffentliche Verkehrsfläche war Teil einer geplanten Umgehungsstraße, die jedoch nicht umgesetzt und die Planung hierfür verworfen wurde. Der bestehende Straßenverlauf und die tatsächlichen Grundstücksaufteilungen stellen sich in der Realität anders dar.

Abb. 9: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 (Bereich Hofstatt) (1986)



Im Norden direkt angrenzend an den vorliegenden Geltungsbereich wurde der Bebauungsplan Nr. 20 bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20a (Nördlich Hofstatt) aus dem Jahr 2022 überplant. Dieser weist ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO aus. Der Bebauungsplan sieht im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bei drei Vollgeschossen vor. Als maximale Gebäudeoberkante ist eine Höhe von 12 m festgesetzt.

Abb. 10: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20a (Nördlich Hofstatt) (2022)



Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen für das Gewerbegebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 20a (2022).

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 20a „Südlich Hofstatt“ werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1986 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.7 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Kontext der umliegenden vorhandenen Nutzungen (gewerbliche und gemischte Nutzungen)

ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020, geändert und ergänzt am 22.04.2025 Bekanntmachung Fortschreibung: 06.06.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16.06.2025 – 18.07.2025 Bekanntmachung: 06.06.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 10.06.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Hauneck Bote“ als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. (Für weitere Informationen siehe Kapitel 1.2).

Da keine Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, festgelegt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Firma Stieber produziert und liefert seit 55 Jahren als marktführender Hersteller in der Branche für Sportpreise, Pokale, Vereinsbedarf, Glaskrophäen, Medaillen und Geschenkartikel. Mit der Erweiterung der Räumlichkeiten, durch die Errichtung einer Fahrzeughalle mit Werkstatt und Büronutzungen auf dem bereits bestehenden Firmengelände, wird eine gezielte Neuordnung des Grundstücks und so neue Möglichkeiten für das expandierende Unternehmen geschaffen. Aufgrund der fortschreitend guten Auftragslage wird beabsichtigt, den Standort bestmöglich auszunutzen und weiter auszubauen, um den Betrieb weiter zu stärken.

Mit dem Ausbau des Standortes geht eine bauliche Erweiterung einher. Hierfür wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die bisherige Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 20 (Bereich Hofstatt) (1986), in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umzuwandeln.

Die Baugrenze und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am baulichen Bestand innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sowie an dem angrenzenden Bebauungsplan von 2022, d.h. die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6. Und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf $Z = II$ gesetzt bei einer maximalen Gebäudeoberkante von 12 m als Höchstmaß.

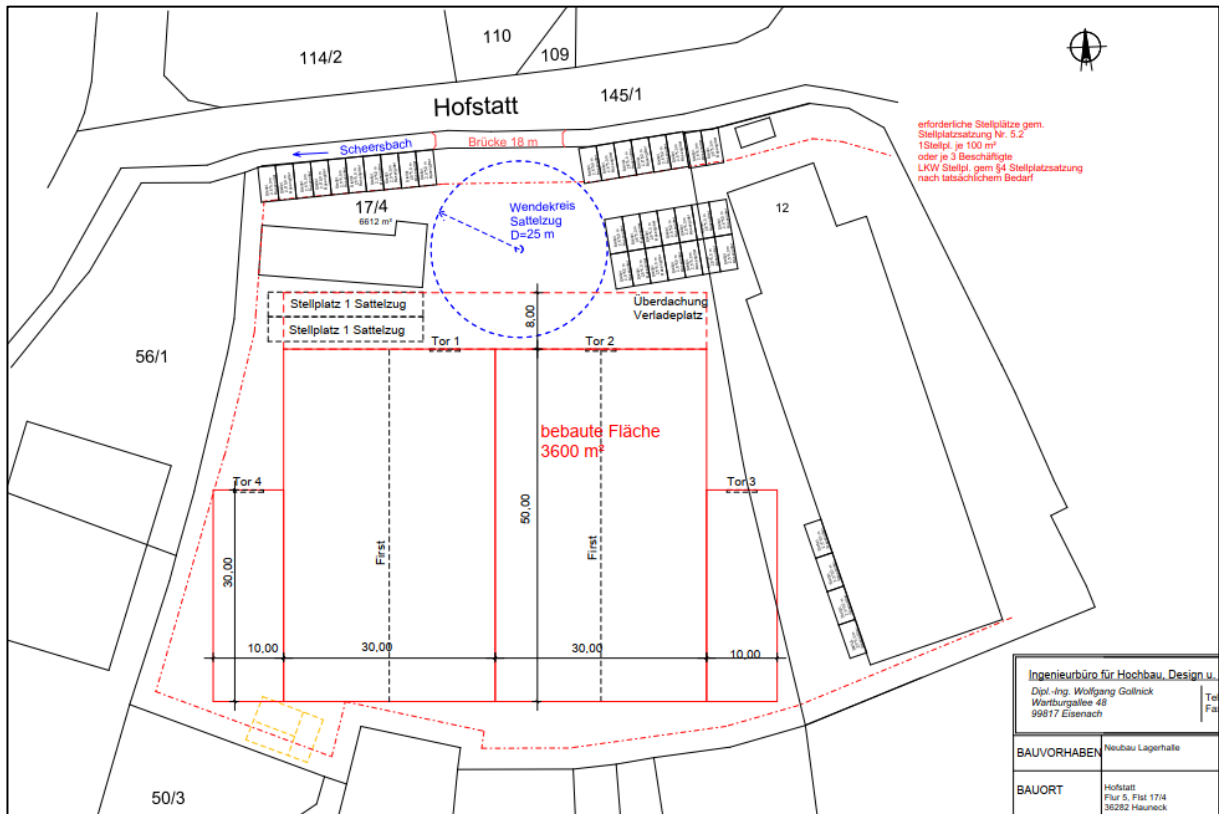
Nach bisheriger Planung ist eine Halle mit vier Toren mit nördlicher Ausrichtung vorgesehen. Dazu soll das Gebäude im Südwesten des Plangebietes abgerissen werden. Alle anderen Gebäude werden in ihrem Bestand gesichert. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück überwiegend im Norden vorgesehen. Die erforderliche Zahl der Stellplätze ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene, im Baugenehmigungsverfahren, nachzuweisen.

Die Gebäudestellung der geplanten Fahrzeughalle orientiert sich am Ein- und Ausfahrtsbereich im Norden zur Straße Hofstatt.

Die Zufahrtsregelung soll über die bestehende Zufahrt im Norden weiterhin erfolgen, sodass die Fahrzeuge von Norden ein- und ausfahren können. Vorgelagert zur Fahrzeughalle ist ein Wendekreis für die Sattelzüge vorgesehen.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden gewerblich geprägten Bereiches wird davon ausgegangen, dass sich die ermöglichte Erweiterung in das Umfeld bestehender Gewerbenutzungen einfügt und dem Grundsatz der Konzentration von Gewerbe am Standort entsprochen werden kann. Somit erfolgt eine Optimierung der baulichen Ausnutzung eines ohnehin stark versiegelten Bereiches. Der so genannten Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) kann Rechnung getragen werden, soweit der Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor Baulandausweisungen im Außenbereich gegeben werden soll. Dies trägt somit zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen unterstützt werden soll (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Abb. 11: Ausschnitt Konzept Fahrzeughalle (Konzept unverbindlich)



Quelle: Ingenieurbüro für Hochbau Design u. Tragwerksplanung, Stand 11/2024

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist im Norden über die Straße „Hofstatt“. Die Straße „Hofstatt“ stellt die Haupteerschließungsstraße für den Großteil der Fläche dar, welche durch eine Brücke über den Schersbach mit der Straße verbunden ist. Die Zufahrt soll erhalten bleiben und für die zukünftige Befahrung durch LKWs auf 18 m verbreitert werden. Die Straße „Hofstatt“ mündet in die Hersfelder Straße im Osten. Hier geht die Straße in die B 27 über, welche einen direkten Anschluss an die A 4, in rd. 2 km, ermöglicht. Die nächstgelegene Kreisstadt Bad Hersfeld befindet sich nördlich des Ortsteils Unterhaun.

Für Mitarbeiter und zum Abstellen von Sattelzügen sind Stellplätze erforderlich. Diese sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Haunack von den Firmen zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden überwiegend im Norden entlang der Bauverbotszone des Scheerbaches sowie vorgelagert zu der geplanten Fahrzeughalle vorgesehen. Weitere Pkw-Stellplätze sind im Südwesten des östlichen Bestandsgebäudes verortet. Zwei Stellplätze für jeweils einen Sattelzug sind zwischen der geplanten Fahrzeughalle und dem nordwestlichen Bestandsgebäude vorgesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist seitens der Firma herzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Damit im Bereich des Plangebietes Stellplätze hergestellt werden können, wird textlich festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Lagerflächen innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausnahme: Im Bereich der Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen (auch Stellplätze) zulässig. Hinzu kommt die textliche Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Lager- und

Hoffflächen bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden dürfen. Gleichzeitig gilt es Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern die Betriebssicherheit dies zulässt. Gründe können der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder ein Verrutschen von Gabelstaplern auf unbefestigten Flächen darstellen.

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Gewerbegebiet“ befindet sich innerhalb der Ortslage von Unterhaun nördlich in rd. 350 m Entfernung oder südlich in rd. 90 m an der Haltestelle „Rotenseer Weg“. Die Haltestellen bieten Anschluss an den Busverkehr nach Eiterfeld oder Bad Hersfeld, wo über den Bahnhof ein Anschluss an das regionale Bahnnetz besteht.

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 und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Geltungsbereich gilt, dass die bisherigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 20 von 1986 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 20a „Südlich Hofstatt“ ersetzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S.d. § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen demnach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

Es gilt für das Gewerbegebiet, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist dann bis zu einer Größe von 200 m² und nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass dieser Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht und dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe vorbehalten bleibt.

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.

Zum Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudeoberkannte aufgenommen. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht.

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 § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Lager- und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Für diese Überschreitung liegen städtebauliche Gründe vor (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Auf Grund der beengten Verhältnisse und der optimalen Ausnutzung des Gewerbegebietes für die Fahrzeughalle müssen weitere Flächen für Pkw- und Lkw-Stellplätze sowie Hof- und Lagerflächen auf dem Gelände zur Verfügung gestellt werden. Eine wasserdurchlässige Befestigung ist wünschenswert, richtet sich jedoch nach dem Umgang mit u.a. wassergefährdenden Stoffen und muss daher aus Gründen der Betriebssicherheit abgewogen werden.

Die Abweichung von der Grundflächenzahl (GRZ) kann auch im Hinblick auf den § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 2 begründet werden, da die Einhaltung des Höchstmaßes der GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung

der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würden. Dies ergibt sich insbesondere aus den benötigten Stellplätzen und der Wendeanlage für Sattelzugmaschinen.

Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,9 wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Flexibilität für die Umsetzung der geplanten Bebauungskonzeption ermöglicht. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet (GE) die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest.

Die Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

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 Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann und die betriebsinternen Nutzungen (Büro, Wartung, Spedition, Logistik) der Firma Gesuko Thermologistik auf der begrenzten Fläche Platz finden.

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 Bebauungsplan Nr. 20a „Südlich Hofstatt“ im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der räumlichen Nähe zu den gemischten Nutzungen, auch Wohnbebauung, verträglich dimensioniert ist, gleichwohl ist eine dem Nutzungszweck geeignete Bebauung erforderlich.

Für das Gewerbegebiet gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **12,0 m** über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB). Da das Gelände voraussichtlich leicht modelliert und auf ein Höhen- bzw. Betriebsniveau gebracht wird, ist mit diesem Bezugspunkt eine gewisse Flexibilität für den

Bauherrn gegeben. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung ist mit einer deutlichen Erhöhung des Gebäudes (z.B. bis zu 1,40m für ein Kellergeschoß nicht zurechnen). Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante stellen jeweils Maximalwerte dar und können bei den einzelnen Vorhaben auch entsprechend unterschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauverantwortlichen bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Stellplätze, Garagen, Carports. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Masten für Flaggen und Fahnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer *Scheersbach* (5m) sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig.

4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrassen, 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 (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, etc.) eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Die eingriffsminimierenden Maßnahmen dienen dem Wasser- und Bodenschutz, sodass auch innerhalb des Gewerbegebietes, in einem Bereich mit starker Versiegelung, Niederschlagswasser teilweise versickern kann und damit der Grundwasserbildung dient. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

4.4 Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. Die Festsetzung dient der Verringerung von Lichtsmog im Plangebiet und dient dem Arten- bzw. in der Umweltschutz. Diese Vorgaben ist ein Hinweis, aber keine Festsetzung im Bebauungsplan. Verwiesen wird aber in diesem Zusammenhang auf die rechtlichen Vorgaben des Hess. Naturschutzgesetzes.

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.

Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen, um den Charakter der umgebenden Dachlandschaft im Plangebiet fortzuführen. Spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden, da hierdurch unerwünschte Blendeffekte entstehen können. Die Erforderlichkeit der Festsetzungen liegt auch darin, dass die westlich angrenzende Bebauung topographisch deutlich höher liegt und einen Blick auf die Dachlandschaft hat. Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind aber aufgrund ihrer umweltschonenden Wirkung grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

Zulässig sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Bei einer Dachneigung unter 10° ist darüber hinaus die Dachfläche jeweils zu einem Anteil von mind. 50 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung oder mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen (auch anteilig) zu versehen. Auch hier gilt die Festsetzung nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Dachbegrünungen haben sowohl mikroklimatisch einen positiven Effekt auf die Ortslage und sind ebenso ökologisch als Wasserspeicher und für Insekten wertvoll.

Einfriedungen

Zur Absicherung des Firmengrundstückes gegen Einbruch und Diebstahl sind Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen aufgenommen worden.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen zulässig.

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegten Konstruktionen, als auch Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind zudem nur am Ort der Leistung zulässig.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

So soll durch die zusätzliche Höhenbegrenzung der Werbeanlagen von 6 m über dem natürlichen Gelände, sowie eine maximale Größe der einzelnen Werbeflächen von 10 m² dieser negative Einfluss auf das Ortsbild minimiert werden und extreme, als störend empfundene Fernwirkung vermieden werden.

Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen (entspricht der nicht überbaubaren Grundstücksfläche laut GRZ inklusive der Überschreitung der GRZ bis 0,9 gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO)¹. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sollten Arten verwendet werden, die auf den Klimawandel ausgerichtet/angepasst sind und einen gesteigerten Nutzen für die hiesige Fauna generieren. Die anzupflanzenden Bäume sind darüber hinaus als Säumung bzw. Einfassung des Betriebsgeländes zu platzieren und sollen ebenfalls aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Hinblick auf den Klimawandel bestehen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

6.1 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurde im Mai 2025 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst bereits versiegelte (Gebäude, Straßenverkehrsfläche) und geschotterte Fläche sowie Grünland, Gehölzstrukturen und der Gewässerverlauf des *Scheerbachs*. Im nördlichen Randbereich verläuft die asphaltierte Straße *Hofstatt* in West-Ost-Richtung. Südlich verläuft parallel zur Straße der wasserführende, strukturarme, stellenweise artenreiche Gewässerverlauf des *Scheerbachs*. Dieser weist im östlichen Bereich eine höhere Artenzahl auf und kann dementsprechend an dieser Stelle als artenreich angesprochen werden. Mittig ist der *Scheerbach* verrohrt, wodurch eine Zufahrt zum südlichen Bereich des Plangebietes ermöglicht wird. Der östliche Bereich des Plangebietes weist eine große

¹ Nach zulässiger Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 verbleiben 0,1 (10%) der Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich um die Grundstücksfreifläche.

Schotterfläche auf, an die sich südlich eine Baustelle anschließt. Der westliche Bereich ist überwiegend von wenigen Sträuchern und einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität geprägt, auf der sich im östlichen Bereich ein Gebäude sowie eine Zelthalle befindet. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein teilweise bewachsener Schotterweg. Östlich an den Weg schließt sich eine umzäunte Grünlandfläche mit Sträuchern, Gehölzen (u.a. Obstbäume) und wenigen Zierpflanzen an. Im südwestlichen Randbereich befindet sich ein Gebäude sowie eine asphaltierte Parkplatzfläche.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Unterhaun der Gemeinde Hauneck. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 355.312 „Unteres Haunetal“ (Haupteinheit: 355 „Fulda-Haune-Tafelland“) im „Osthessischen Bergland“. Das Plangebiet liegt auf einer planaren Ebene von rd. 210 m ü NN.

Im Gewässerverlauf des Scheerbachs wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle (Jungwuchs)
<i>Armoracia rusticana</i>	Meerrettich
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Tresse
<i>Cardamine amara</i>	Bitteres Schaumkraut
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Daucus carota</i>	Gewöhnliche Möhre
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum spec.</i>	Johanniskraut
<i>Juncus effusus</i>	Flatter-Binse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Wald-Simse
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklees
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Valerianella locusta</i>	Gewöhnlicher Feldsalat
<i>Veronica beccabunga</i>	Bachbunge, Bachbungen-Ehrenpreis

Der teilweise bewachsene Schotterweg wies folgende Arten auf:

Art	Deutscher Name
<i>Cerastium holosteoides</i>	Gewöhnliches Hornkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Draba verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Senecio spec.</i>	Greiskraut
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesenklee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerze
<i>Veronica arvensis</i>	Feld-Ehrenpreis

Im Bereich der umzäunten Grünlandfläche wurden folgende Pflanzen festgestellt:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana contorta</i>	Korkenzieherhasel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Gewöhnlicher Besenginster
<i>Dianthus barbatus</i>	Bart-Nelke
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Narcissus pseudonarcissus</i>	Gelbe Narzisse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonatum multiflorum</i>	Vielblütige Weißwurz
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Bergenia spec.</i>	Bergenie
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis

Die Sträucher, die im Bereich der Frischwiese erfasst wurden, umfassten folgende Arten:

Art	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Auf der Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität wurden folgende Arten erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen- Schaumkraut
<i>Cerastium spec.</i>	Hornkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica spec.</i>	Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke



Abb. 12: Asphaltierte Straßenverkehrsfläche *Hofstatt* (links) und strukturarmer Gewässerverlauf des *Scheerbachs* (rechts) mit Blick von Westen nach Osten (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 13: Schotterfläche innerhalb des Plangebietes mit Blick von Norden nach Süden (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 14: Teilweise bewachsener Schotterweg zwischen gärtnerisch gepflegter Anlage und Zelthalle mit Blick von Norden nach Süden (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 15: Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität und Sträucher im südwestlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 16: Zelthalle und Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität im westlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 17: Umzäunte Grünlandfläche mit Gehölzen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes mit Blick von Südwesten nach Nordosten (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 18: Baustelle im südöstlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)



Abb. 19: Strukturarmer, artenreicher Gewässerabschnitt des *Scheerbachs* im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (eigene Aufnahme, 05/2025)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend Biotop- und Nutzungstypen geringer (Asphalt, Schotter, Baustelle, Gebäude) bis mittlerer (Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität, umzäunte Grünlandfläche, Obstbäume, Gehölze, Sträucher) und in geringem Umfang leicht erhöhter Wertigkeit (strukturarmer, teilweise artenreicher Graben) Wertigkeit. Bei Umsetzung der Planung wird nahezu das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet überbaut. Die mäßig intensiv genutzte Frischwiese und die Gehölzstrukturen gehen dabei vollständig verloren. Der strukturarme Gewässerverlauf des *Scheerbachs* bleibt erhalten. Jedoch wird die im Plangebiet mittig gelegene Brücke verbreitert, wodurch die Flora des Grabens in diesem Bereich beeinträchtigt wird. In der Zusammenschau ergibt sich eine mittlere Konfliktsituation in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen.

Das vorliegende Verfahren findet nach § 13 a BauGB statt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich i.V.m. der hessischen Kompensationsverordnung entfällt daher.

6.2 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Hinweise

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen sowie bei Abrissarbeiten ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) 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. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

6.3 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7.711 m². Für das Plangebiet ist im BodenViewer Hessen die Bodenhauptgruppe „Böden aus fluviatilen Sedimenten“ angegeben. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung. Die Bodenart ist lediglich für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes angegeben. Dabei handelt es sich um lehmigen Sand.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung (**Abb. 20**). Im BodenViewer Hessen liegt für den sich südlich des Gewässerverlaufs befindenden Bereich des Plangebietes eine Bodenfunktionsbewertung vor. Dieser Bereich wurde mit einem mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Im Einzelnen wurde das Ertragspotenzial mit hoch und die Feldkapazität sowie das Nitratrückhaltevermögen mit gering bewertet. Die Acker-/ Grünlandzahl wurde in diesem Teilbereich mit > 40 bis ≤ 50 bewertet.

Für das Plangebiet besteht größtenteils eine geringe bis hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden (**Abb. 21**).



Abb. 20: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

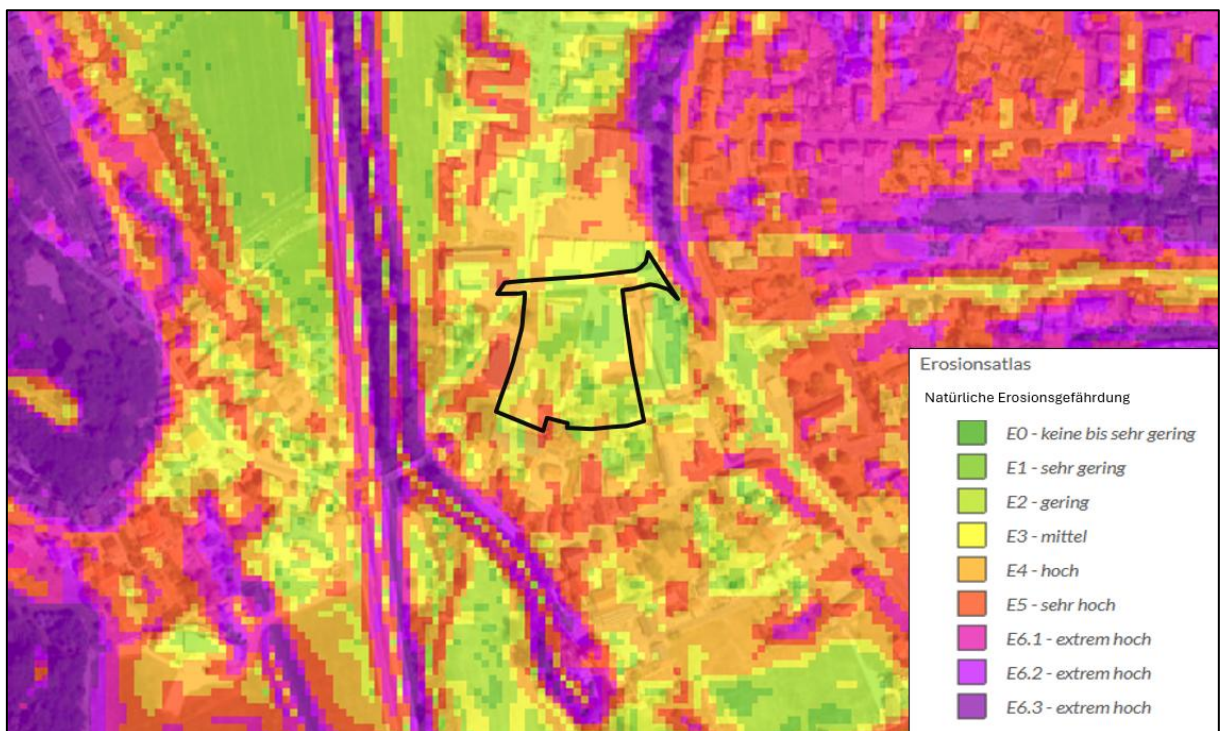


Abb. 21: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 02/2025 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (Grünland, Gehölze, versiegelte Flächen, Schotter, Gebäude) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es nahezu im gesamten Plangebiet zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Altlasten und Bodenbelastungen

Der Gemeinde Hauneck sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet bekannt. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Der Gemeinde Hauneck liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luftabkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise 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.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMLU 2024)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (HMLU 2024)

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet umfasst überwiegend Schotterfläche und Grünland. Auch Bebauungen sind teilweise vorhanden. Im Bereich der Grünlandflächen besitzen die Böden überwiegend nur eine geringe Vorbelastung, wodurch ihre Funktionen im Naturhaushalt weitestgehend ungestört sind. Durch die vorliegende Planung entstehen verschiedene Wirkfaktoren, die sich bei einer Bebauung auf die Bodenfunktion bzw. Bodenteilfunktion auswirken. Durch den Bau kommt es unter anderem zu Flächenversiegelungen, Verdichtung sowie Auftrag und Überdeckung. Dadurch ist von einem vollständigen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Böden, der Flora, der Funktion des Wasserhaushaltes und der Archivfunktion auszugehen. Jedoch sind die Böden weder als besonders mager noch als besonders ertragreich anzusprechen und dementsprechend weder aus naturschutzfachlicher noch aus landwirtschaftlicher Sicht von Bedeutung. Zudem stellt ein großer Bereich des Plangebietes Schotterfläche dar, welche nur noch geringe Bodenfunktionen sowie eine anthropogene Vorbelastung aufweist. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten.

6.4 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Quellen oder quelligen Bereiche. Jedoch verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes der stark veränderte Gewässerverlauf des *Scheerbachs*. Dabei handelt es sich um ein Gewässer 3. Ordnung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei überführende Verkehrswege (Brücken), welche die Straßenverkehrsfläche *Hofstatt* mit dem südlich des *Scheerbachs* gelegenen Bereich des Plangebietes verbinden (**Abb. 22 & 23**).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B (neu) des Heilquellenschutzgebiets „Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen“. Weiterhin liegt in rd. 25 m östlicher Entfernung zum Plangebiet die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „TB Rotensee bzw. TB Unkengraben“. Westlich des Plangebietes liegt, in etwa 50 m Entfernung zum Plangebiet, das Fließgewässer *Haune* und dessen festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100). Das Plangebiet liegt jedoch nicht in einem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet. Auch liegt es in keinem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (**Abb. 24**).



Abb. 22: Brücke über dem *Scheerbach* mittig des Plangebietes mit Blick von Nordwesten nach Südosten (05/2025)



Abb. 23: Gewässerverlauf des *Scheerbachs* mit Blick von Westen nach Osten auf die östlich im Plangebiet gelegene Brücke (05/2025)

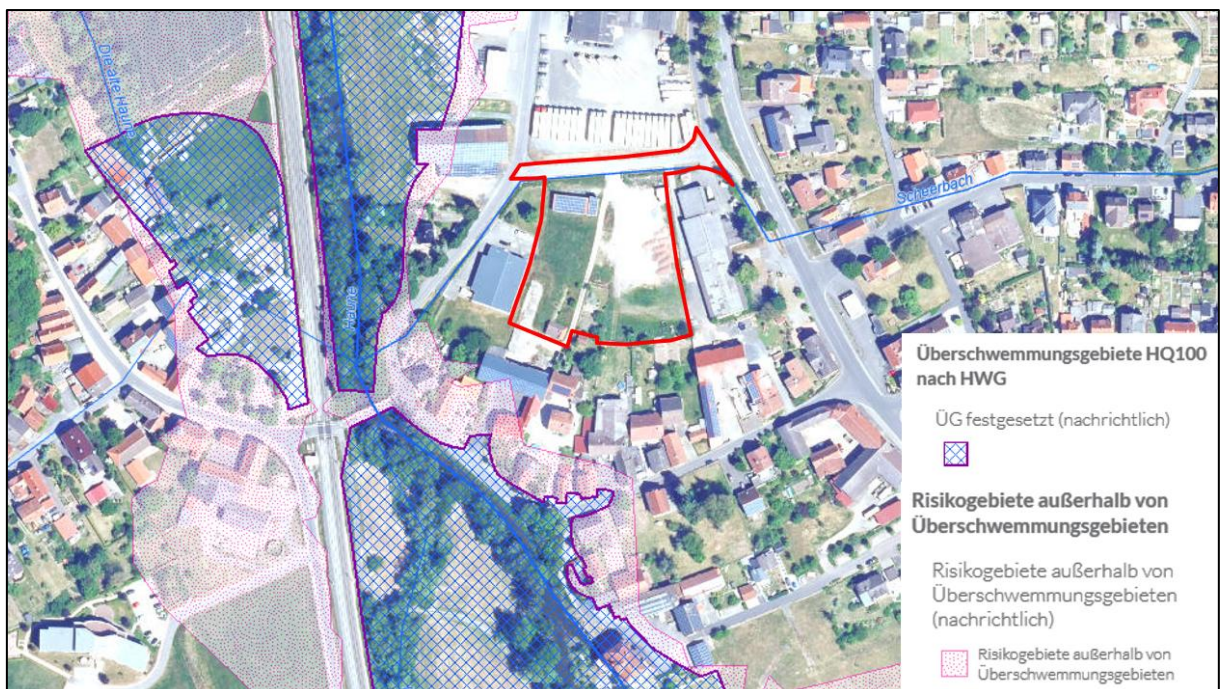


Abb. 24: Lage des Plangebietes (rot umrandet) außerhalb von einem Überschwemmungsgebiet (Quelle: HWRM-Viewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Festsetzungen und Hinweise zur Eingriffsminderung auf die Bodenfunktionen wirken sich gleichermaßen eingriffsminimierend auf den Wasserhaushalt aus. Zur weiteren Minderung der negativen Effekten hinsichtlich des Wasserhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan darüber hinaus folgende Festsetzungen:

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, so weit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- Im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer *Scheersbach* (5m) sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, insofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Eingriffsbewertung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen (im Neufestsetzungsverfahren). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist nur in geringem Umfang versiegelt und umfasst größtenteils Grünlandflächen. In diesem Bereich Aufgrund der geringen Versiegelung des Plangebietes wird von einem teilflächig noch funktionsfähigen Wasserhaushalt (Infiltrationsvermögen, Grundwasserneubildung, Pufferung von Hochwasserspitzen, Wasserspeicherkapazität etc.) ausgegangen. Die mit dem Vorhaben verbundene umfangreiche Bodenversiegelung wird zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Niederschlagswasser führen, Niedrigwasserphasen verstärken als auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung beitragen. Insbesondere die Umsetzung der angegebenen Minimierungsmaßnahmen kann diesen nachteiligen Effekten entgegenwirken. Da bei Durchführung der Planung lediglich eine Brücke moderat erweitert wird, kann davon ausgegangen werden, dass der *Scheersbach* dabei nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem sind im Bereich der Bauverbotszone zum Gewässer *Scheersbach* (5m) sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Insgesamt ist die Eingriffswirkung durch das Vorhaben auf den Wasserhaushalt als bis mittel zu bewerten

6.5 Luft und Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“ zu berücksichtigen. Zudem sind bei Bauleitplänen Maßnahmen anzuwenden, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie die der Anpassung an den Klimawandel dienen (gemäß BauGB § 1a Absatz 5).

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren

Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet die das Plangebiet umgebende Siedlungsfläche des Ortsteils Unterhaun sowie teilweise das Plangebiet selbst. Vor allem die westlich des Siedlungsraums von Hauneck liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie teilweise das Plangebiet selbst (Grünlandflächen) bilden **Klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Der Abfluss der Kaltluft erfolgt entsprechend von Südwesten nach Nordosten Richtung Plangebiet und Siedlungsfläche des Ortsteils Unterhaun (**Abb. 25**).

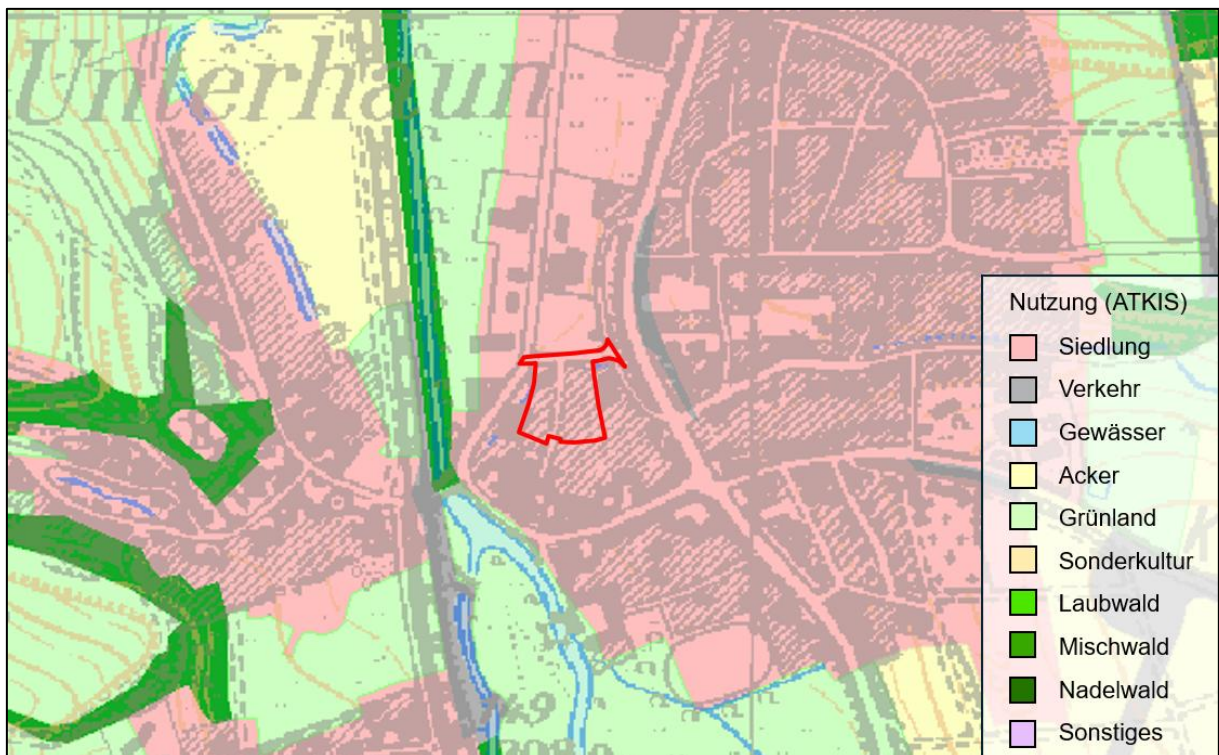


Abb. 25: Nutzungstypen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet). Die Siedlungsbereiche und die Verkehrsflächen bilden klimatische Belastungsräume. Die Freiflächen (Grünland, Acker) bilden klimatische Ausgleichsflächen. Der potenzielle Abfluss der Kaltluft folgt der Topografie entsprechend von den Höhen ins Tal. (Quelle: GruSchu Hessen, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung)

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die teilweise hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu

können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten.

Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein hoher Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 26**).

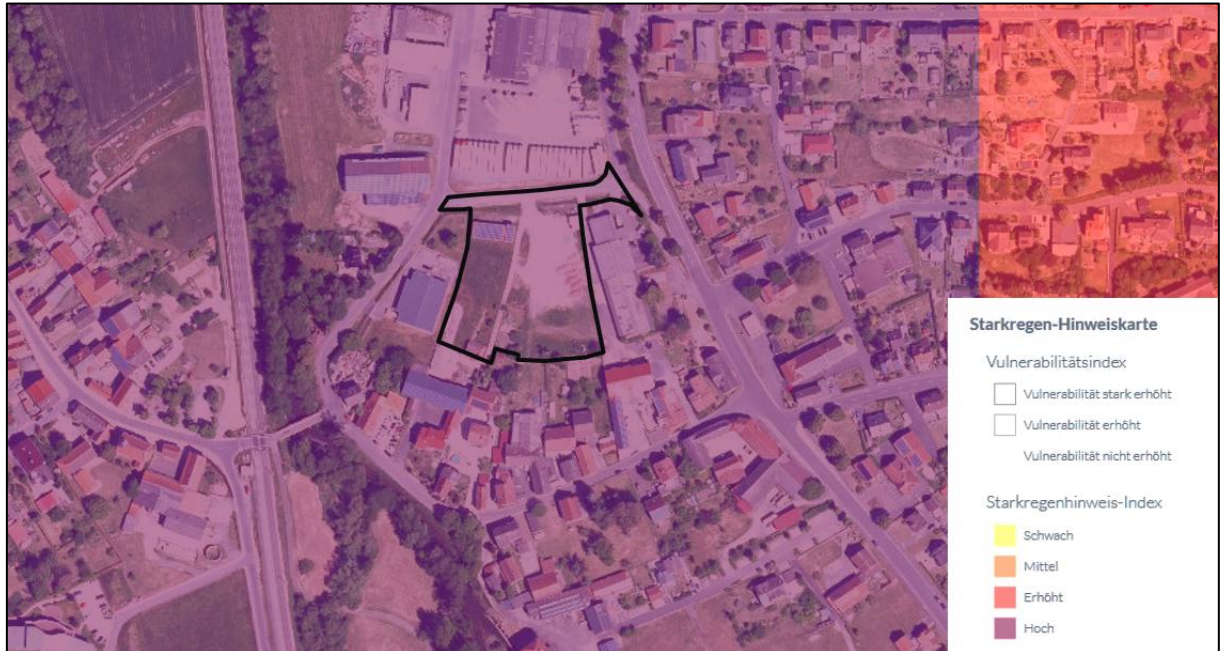


Abb. 26: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2025, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. Im Bereich des *Scheerbachs* wird ein Fließpfad dargestellt. Die 20 m-Pufferzone des Fließpfades umfasst zudem die Straße *Hofstatt* sowie einen Teil der südlich des *Scheerbachs* gelegenen Grünland- und Schotterflächen. Das im nordwestlichen Bereich des Plangebietes gelegene Gebäude befindet sich innerhalb des Gefährdungsbereichs (**Abb. 27**). Bei Umsetzung der Planung wird sich der nördliche, überbaubare Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes innerhalb einer Fließpfadpufferzone befinden.



Abb. 27: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 2025, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen durch die geplante, großflächige Versiegelung Grünlandflächen verloren, welche kleinflächige Kaltluftquellen darstellen. Wahrnehmbare kleinklimatische Auswirkungen werden sich voraussichtlich überwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Das Mikroklima wird innerhalb und angrenzend, vor allem durch die Flächenneuversiegelung sowie durch die Entnahme von Gehölzen, verändert. Eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sowie der Luftqualität, die im Rahmen des Klimawandels wirksam werden könnte, ist nicht zu erwarten. In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse zu nennen, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein hohes Starkregen-Gefahrenpotential besteht und im nördlichen Bereich die Fließpfadpufferzone des *Scheerbachs* liegt. Der Vulnerabilitäts-Index wird jedoch als nicht erhöht eingestuft. Es ergibt sich bei Umsetzung der Planung insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas zum derzeitigen Kenntnisstand.

6.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Bestandsbeschreibung

Laut dem NaturegViewer sind im Bereich des Plangebietes keine gesetzlich geschützten Biotope und keine Flächen mit rechtlichen Bindungen verzeichnet. Auch bei der Geländebegehung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt.

Eingriffsbewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden durch die Umsetzung der Planung weder gesetzlich geschützten Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen tangiert bzw. beeinträchtigt.

6.7 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes noch grenzt es an eines an. Etwa 75 m westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Sicherung der Fulda einschließlich ihrer Zuflüsse mit ihren durch Überflutung gekennzeichneten Auen als eine für Hessen typische Flusslandschaft. Der Schutz dient insbesondere den im Wechsel von Hoch- und Niedrigwasser geprägten Lebensgemeinschaften entlang der Gewässer. Schutzziel ist die Erhaltung der durch die unterschiedlichen Durchfeuchtungsstufen bestimmten Wiesen- und Ufervegetationstypen sowie die weitgehende Wiederherstellung naturnaher Gewässerabschnitte durch die Umwandlung von Ackerland in Grünland und die Extensivierung der Grünlandnutzung (LSG-Verordnung, 01/1993).

In rd. 225 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal „Alter Baumbestand in Unterhaun“ (**Abb. 28**).

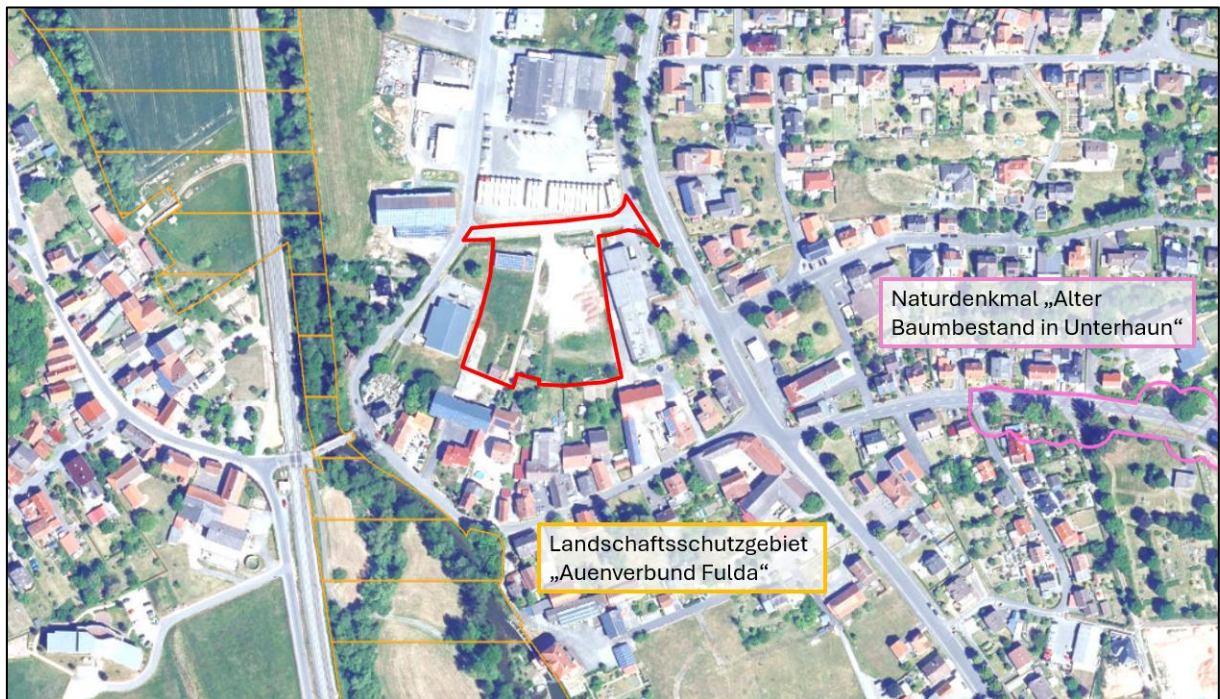


Abb. 28: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ und zum Naturdenkmal „Alter Baumbestand in Unterhaun“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Natura-2000-Gebiete werden durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der bereits teilweise bestehenden Flächenversiegelung, der räumlichen Abgrenzung des Plangebietes vom Landschaftsschutzgebiet durch bereits bestehende Bebauung und Straßenverkehrsfläche sowie fehlender funktionaler Zusammenhänge ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszugehen.

6.8 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen sowie gemischten Nutzungen mit Hausgärten und liegt innerhalb der Siedlungsfläche von Unterhaun. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen und gemischten

Nutzungen einfügen. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

6.9 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen sowie gemischten Nutzungen mit Hausgärten. Aufgrund der sich nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen und Straßen ist dem Areal überwiegend eine geringe Wertigkeit für die Naherholung zuzuordnen. Des Weiteren wird der Charakter des Ortsteils sowie dessen Wohnqualität durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht erheblich verändert. Aus der Bauphase resultierende Störungen/ Lärm führen zu einer temporären Einschränkung der Wohnqualität bzw. Freizeit- und Erholungsqualität der angrenzenden Bereiche. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

6.10 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6.11 Eingriffsregelung

Die Flächen der vorliegenden Planung sind zum Teil Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 (1986) und sind darüber hinaus bereits von allen Seiten mit baulichen Anlagen umgeben. Die Flächen der vorliegenden Planung können demnach dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf durch die Erweiterung der Betriebsgebäude durch eine Fahrzeughalle mit Werkstatt und Büronutzungen. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen.

7.2.2 Wassersparnachweis

Entfällt aufgrund der geplanten Art der Nutzung.

7.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Lullusbrunnen & Vitalisbrunnen. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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.

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.

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.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden der Scheerbach, welcher parallel zur Straße „Hofstatt“ verläuft. Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte eingezeichnet, die Verbotstatbestände in der Festsetzung 1.3.4 aufgeführt.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden der Scheerbach, welcher parallel zur Straße „Hofstatt“ verläuft. Der Gewässerrandstreifen ist in der Plankarte eingezeichnet, die Verbotstatbestände in der Festsetzung 1.3.4 aufgeführt.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Norden der Scheerbach, welcher parallel zur Straße „Hofstatt“ verläuft. Um auf das Grundstück der Firma Stieber zu gelangen, wurde bereits eine Brücke über den Scheerbach gebaut. Diese muss für die vorliegende Planung voraussichtlich verbreitert werden. Ansonsten gelten die Vorgaben der Festsetzung 1.3.4.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Das Gebiet kann an die bestehenden Abwasserleitungen im Bereich der vorhandenen Straßen angeschlossen werden.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.).

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Details zu den Anforderungen (Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Hydraulik, Rückhaltung, Leistungsfähigkeitsnachweis, etc.). Aufgrund der örtlichen Voraussetzungen (bestehender Kanal, bestehender und angrenzender Vorfluter) bestehen gute Voraussetzungen zur Erfüllung der Anforderungen.

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die Details zu den Anforderungen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfüllen. Der Bebauungsplan verweist bereits unter den Hinweisen auf die rechtlichen Vorgaben des § 37 Abs.4 HWG und § 55 WHG).

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Allerdings ist aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Für die nicht versiegelten Flächen ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen. Weitere Details sind dann im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Rückhaltung durch Rigolen, Brauchwassernutzung, Beachtung der Vorgaben DWA-A 138 und DWA-M 153).

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Hinzu kommen eingriffsminimierende Maßnahmen sowie die Möglichkeit der Dachbegrünung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt in dem bestehenden System, das innerhalb der bebauten Ortslage vorhanden

7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Die Entwässerung in Gewerbegebieten kann zu besonderen Anforderungen führen. Aufgrund der geplanten großen Dach- und Hofflächen gilt es gemäß den einschlägigen Arbeitsblättern DWA-A 138 und DWA-A 102-Teil 2) die Details im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären.

7.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Im Zuge der Erweiterung des Betriebsgeländes und des Neubaus sind Leitungen sowie Hausanschlüsse neu zu verlegen. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den bestehenden Infrastrukturleitungen ist voraussichtlich nicht mit Kosten für die Erweiterung der Kläranlage zu rechnen. Auch dies gilt es im Baugenehmigungsverfahren und der Entwässerungsplanung nachzuweisen.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft der Scheerbach. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen über eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser vor. Weitere Details sind im Zuge der Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären (z.B. Rückhaltung durch Rigolen, Brauchwassernutzung, Beachtung der Vorgaben DWA-A 138 und DWA-M 153).

7.6.2 Hochwasserschutz

Entfällt.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

7.6.4 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. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

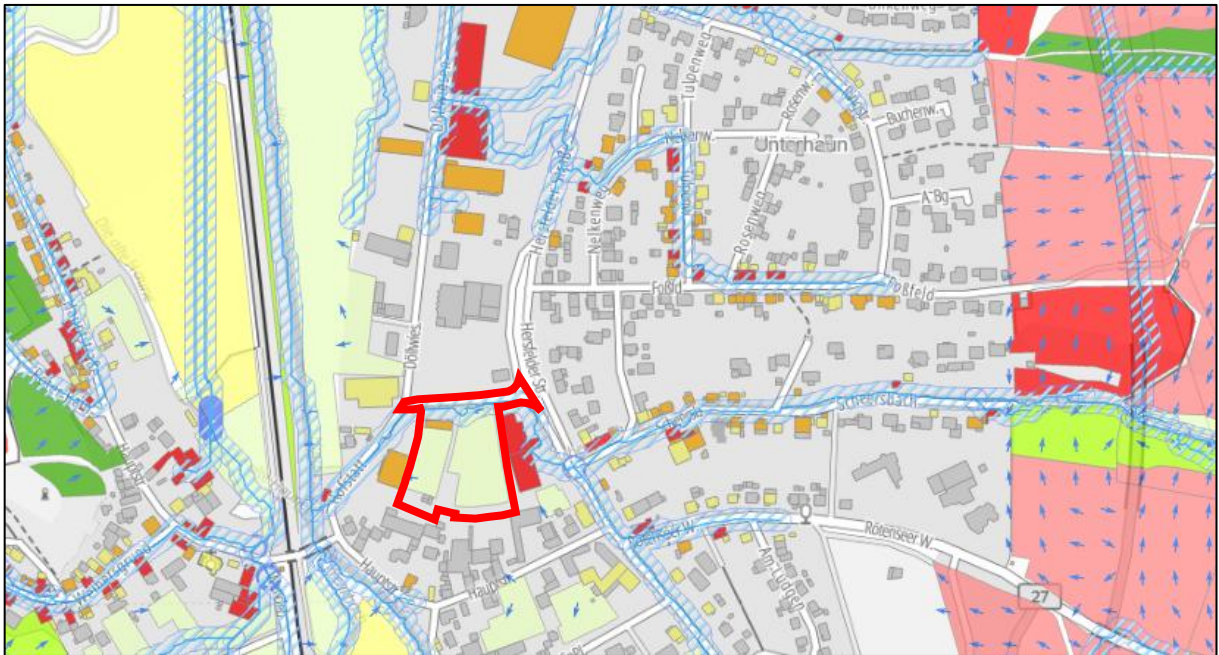
7.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet. (siehe Abb. 26)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Norden (im Bereich des Scheerbaches) tangiert. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 29: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 02/2025)



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der Ansiedlung der Firma Stieber. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen über ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen bzw. Anfall von gewerblich verschmutzten Abwasser vor.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Hauneck sind keine Altstandorte oder Altlasten im Plangebiet 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 Bauverantwortlichen 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 Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Der Gemeinde Hauneck liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor.

10. Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hauneck in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

11. Immissionsschutz

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

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche, die der Erweiterung des vor Ort bestehenden Unternehmens dient, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und gemischten Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist der Standort durch die Lage an mehreren Straßen gut angebunden. Darüber hinaus wird der Verkehr in Richtung Nord, Nordost abgewickelt und somit hin zum Gewerbegebiet und nur zum Teil in Richtung der Mischbebauung.

12. Technische Infrastruktur

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich technische Leitungen der Telekom Deutschland GmbH und der EAM Netz GmbH. Die nachfolgenden Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausführung) zu beachten.

Im Planbereich, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, befinden sich 1 kV und 20 kV-Versorgungsleitungen der EAM Netz GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss der Vorhabenträger Kontakt zur EAM Netz GmbH aufnehmen und die Planung abstimmen.

13. 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.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45ff. und 80ff. BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7.711 m²
Gewerbegebiet	6.606 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	940 m ²
Wasserflächen	165 m ²

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 und somit eine Versiegelung von 5.284,8 m² vorbereitet. Mit der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen erhöht sich die GRZ auf maximal 0,9. Womit zusätzliche 660,6 m² und insgesamt 5.945,4 m² versiegelt werden können.

Planstand: 10.06.2025

Projektnummer: 25-2997

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

B. Sc. Stadt- und Regionalplanung, M. Caetano

M. Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik, N. Spory

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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