

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederjossa

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 52**

„Unterm Gleberück II“

Entwurf

Planstand: 03.03.2026

Projektnummer: 23-2878

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Verfahrensart und -stand	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Verkehrsflächen	12
3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen	13
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>14</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen	15
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	15
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
5.4 Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet	17
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>17</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	18
6.3 Oberflächengewässer	19
6.4 Abwasserbeseitigung	20
6.5 Abflussregelung	21
<b>7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund</b>	<b>22</b>
<b>8. Kampfmittel</b>	<b>22</b>

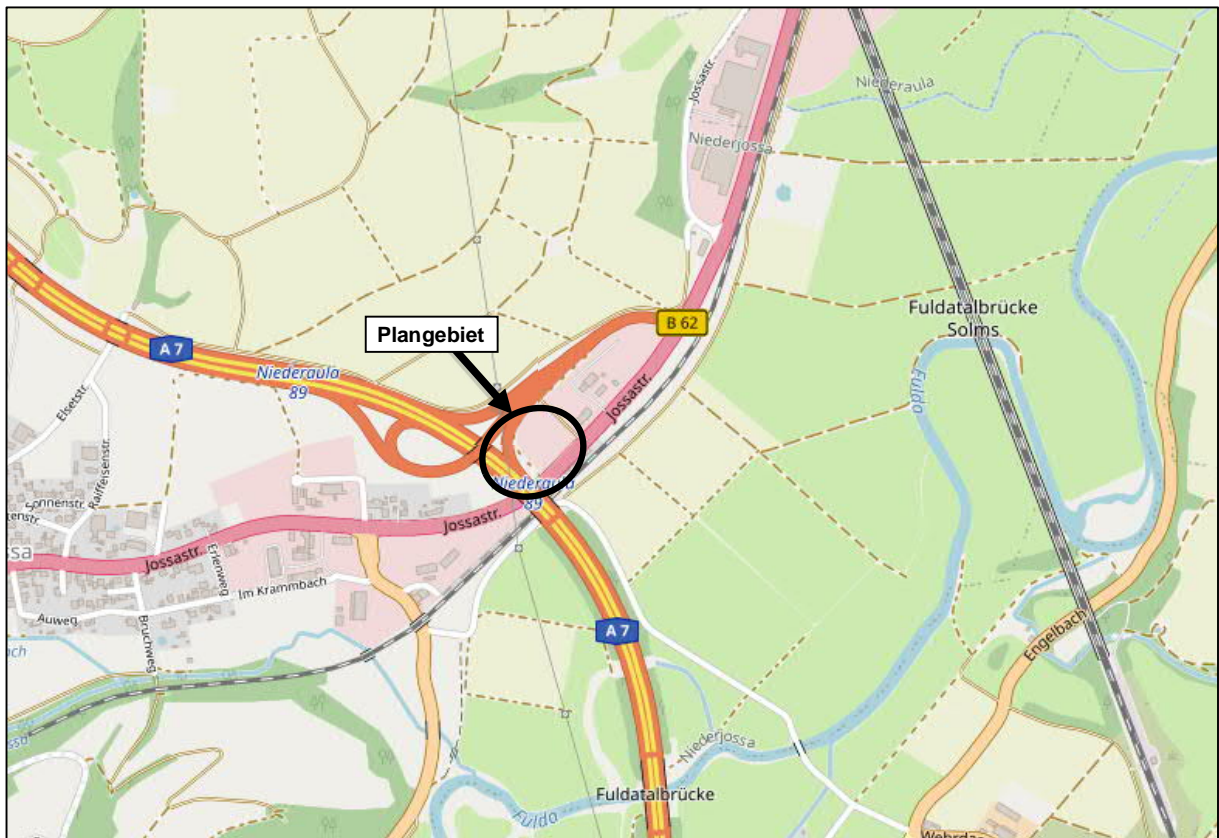
<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>10. Denkmalschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>24</b>
<b>12. Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>24</b>
<b>13. Bodenordnung und Flurbereinigungsverfahren .....</b>	<b>26</b>
<b>14. Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>15. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>27</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Niederaula ist im Bereich nördlich der Jossastraße (Bundesstraße B 62) unmittelbar westlich an das Grundstück des neuen Autohofes an der Autobahnanschlussstelle Niederaula angrenzend, seitens eines privaten Vorhabenträgers die Errichtung eines Mobilitätszentrums, insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur für Personen- und Lastkraftwagen und einer Wasserstoffstation, geplant. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 am Standort Niederjossa weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Da der Bereich des Plangebietes bislang als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, bedarf es zur Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula. Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung am 04.05.2023 den Beschluss über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der entsprechenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ und Regelungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen. Darüber hinaus werden die verkehrliche Erschließung und die zugehörigen Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich der Plankarte 1 in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, die Flurstücke 26/1 teilweise, 33 teilweise, 34, 35 und 39 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Straßenverlauf der Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 7  
Westen: Böschungsbereich mit Gehölzbestand zum Straßenverlauf der Autobahnanschlussstelle zur Bundesautobahn BAB 7  
Süden: Straßenverlauf der Jossastraße (Bundesstraße B 62)  
Osten: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021

Das Plangebiet umfasst einschließlich der Straßen- und Wegeparzellen eine Fläche von insgesamt rd. 1,5 ha und wird im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes derzeit landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nordöstlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021 an das Plangebiet an, der hier ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ festsetzt.

Das Höhengniveau des natürlichen Geländes bewegt sich zwischen rd. 226 m ü.NHN im Nordwesten und rd. 214 m ü.NHN im Südosten des Plangebietes.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (12/2023)

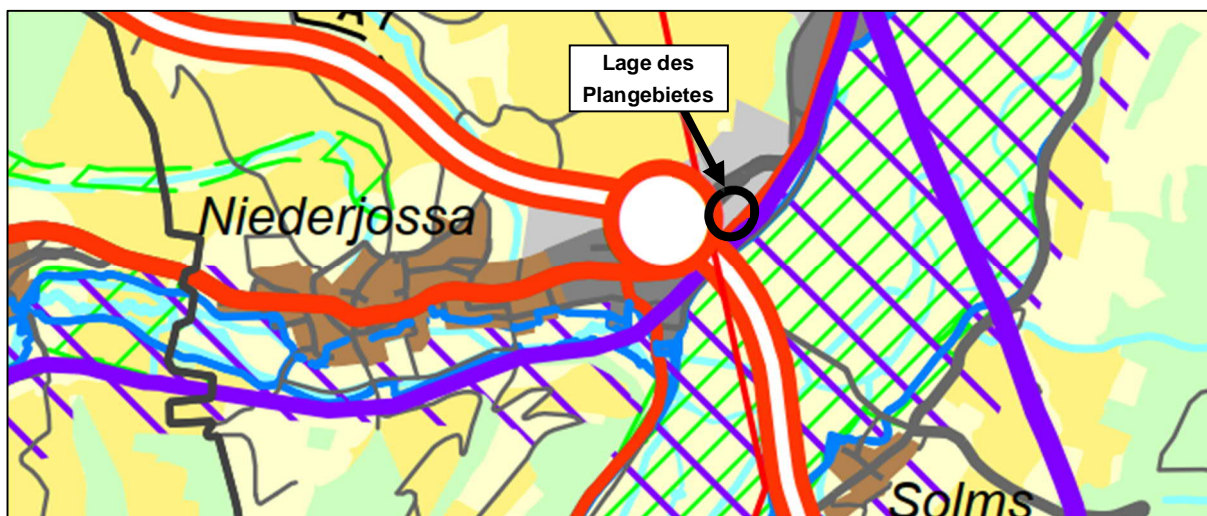
Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes an die Jossastraße (Bundesstraße B 62) erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Bundesstraße entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung und die Errichtung einer entsprechenden Grundstückszufahrt, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungen und Nutzungen, zu schaffen.

Der Bebauungsplan umfasst darüber hinaus in der Gemarkung Niederaula, Flur 7, die Flurstücke 38 teilweise, 40 teilweise, 99 teilweise, 112 teilweise, 118/50 teilweise, 140/47 teilweise und 141/47 teilweise, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2).

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes war im **Regionalplan Nordhessen 2009** ursprünglich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Planung)“ festgelegt. Im Zuge eines Flächentausches zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Niederaula wurde die betreffende Fläche jedoch nicht mehr als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe (Planung)“, sondern als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ abgestimmt, sodass der Bebauungsplan zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

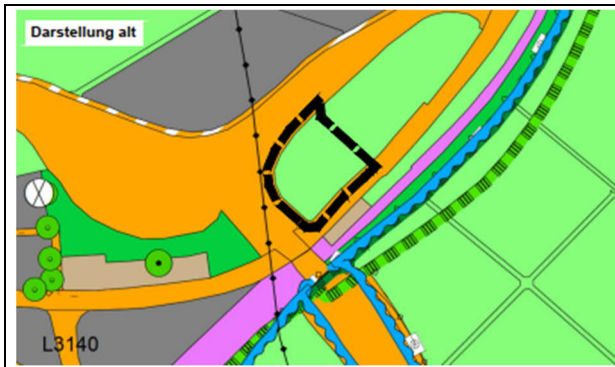
In Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel wurde die Fläche aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage für das geplante Vorhaben grundsätzlich als gut geeignet bewertet. Da die baulich in Anspruch zu nehmende Fläche zudem nur eine geringe Flächengröße hat, werden aus regionalplanerischer Sicht keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung Niederjossa insgesamt erwartet. Somit wurde ein Verstoß gegen raumordnerische Zielfestlegungen des Regionalplans Nordhessen 2009 durch die Planung nicht festgestellt und es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen.

### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

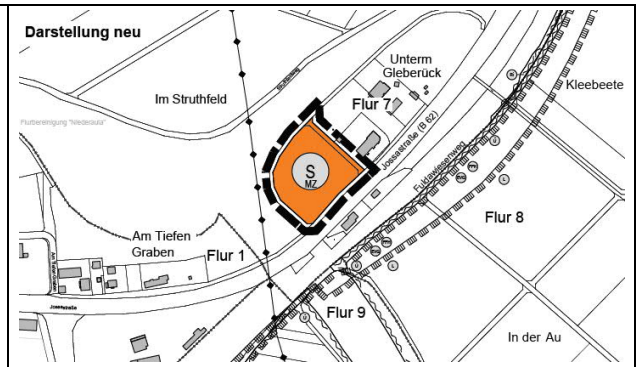
Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula von 2015 stellt für den Bereich des Plangebietes gegenwärtig „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

### Flächennutzungsplan 2015



### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **13. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ zu Lasten der bisherigen Darstellung. Mit der teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilitätszentrums im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geschaffen werden.

### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Unmittelbar nordöstlich schließt sich der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 45 „Unterm Gleberück“ von 2021 an. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage (Autohof)“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zugleich wird der Standort für die Errichtung einer Hinweisvorrichtung (Werbepylon) bauplanungsrechtlich gesichert und es werden Regelungen zum naturschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

Nördlich des Plangebietes schließt sich im Bereich nördlich der Autobahnanschlussstelle der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 50 „Gleberück / Struthfeld“ von 2025 an, im Zuge dessen ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbe- und Logistikpark“ ausgewiesen wurde. Darüber hinaus werden die verkehrliche Erschließung und geplante Entwässerung sowie die zugehörigen und im Plangebiet verbleibenden Freiflächen bauplanungsrechtlich gesichert und Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung getroffen.

### 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Im Zuge der vorliegenden Planung sollen unmittelbar westlich an das Baugrundstück des geplanten Autohofes an der Autobahnanschlussstelle Niederaula angrenzend, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Mobilitätszentrums, insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur für Personen- und Lastkraftwagen und einer Wasserstoffstation, geschaffen werden. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Entsprechend sind auch diese Anlagen auf eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an den entsprechenden überörtlichen Hauptverkehrswegen angewiesen, um die Versorgung der Verkehrsteilnehmer ohne lange Umwege und diesbezügliche Verkehrsbelastungen bedarfsgerecht zu gewährleisten. Aufgrund der konkreten Standortanforderungen und der engen Verknüpfung von Funktionalität und Standort sowie auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen kommen innerörtlich gelegene Flächen für eine entsprechende Ansiedlung zumeist nicht in Betracht, sodass eine Standortwahl im baulichen Außenbereich erfolgt. Zudem befindet sich der gewählte Standort innerhalb eines verkehrlich vorbelasteten Bereiches, der vollständig von den unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Bundesautobahn BAB 7 und der Bundesstraße B 62 umgeben ist, was ebenfalls für den gewählten Standort und das geplante Vorhaben spricht. Unmittelbar angrenzend ist zudem ein Autohof mit Tankstelle und Parkplatzanlage für Personen- und Lastkraftwagen sowie der zugehörigen Service- und Versorgungseinrichtungen geplant, sodass diesbezüglich Synergien zu erwarten sind und die entsprechenden mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zu überörtlichen Hauptverkehrsstraßen räumlich konzentriert werden können. Auch entspricht es dem städtebaulichen Ziel der Marktgemeinde Niederaula gewerbliche Nutzungen, die mit einem entsprechenden Ziel- und Quellverkehrsaufkommen einhergehen, nicht innerhalb der geschlossenen Ortslagen anzusiedeln und insofern Gemengelagen zu schaffen, sondern diese Nutzungen vielmehr an verkehrsgünstiger Lage vorzusehen, sodass sich die Verkehrsbelastungen nicht nachteilig auf bestehende schutzwürdige (Wohn-)Nutzungen auswirken. Dieser Zielvorstellung kann der geplante Standort ebenfalls hinreichend Rechnung tragen.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann festgestellt werden, dass der vorgesehene Standort bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen umfasst. Insofern werden der Landwirtschaft im Bereich des Plangebietes zwar Flächen entzogen und es wird im Zuge der Planung die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Aufgrund der Lage dieser Flächen und der hier nur kleinflächig erfolgenden baulichen Inanspruchnahme sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung Niederjossa zu erwarten. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zudem unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Versorgung mit Energie sowie die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Ferner kann angemerkt werden, dass der im Zuge der weiteren Planung erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich grundsätzlich nicht durch eine über das eigentliche Plangebiet hinausgehende Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen soll.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden schließlich im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	04.05.2023 Bekanntmachung: 08.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	11.11.2024 – 13.12.2024 Bekanntmachung: 08.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 04.11.2024 Frist: 13.12.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula, von wo aus über die angrenzende Bundesautobahn BAB 7 und die Jossastraße (Bundesstraße B 62) eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer grundsätzlich erreichbar und über den unmittelbar südlich gelegenen Haltepunkt an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes soll ausgehend von der Bundesstraße B 62 erfolgen. Die Planung erfordert demnach einen Anschluss an die freie Strecke der Bundesstraße außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die Möglichkeiten und Anforderungen der konkreten Ausgestaltung wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, bereits vorabgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zwischenzeitlich wurde auf Grundlage der einschlägigen Vorgaben und Anforderungen von der INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH ein straßenbautechnischer Entwurf als **Vorplanung** erarbeitet. Die Vorplanung wird entsprechend ausgearbeitet und dient als Grundlage für die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan; die innere Aufteilung ist Gegenstand der weiteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung. Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B 62 erforderlichen Maßnahmen wurde der Straßenverlauf der Bundesstraße entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung einer leistungsfähigen Anbindung und die Errichtung einer entsprechenden Grundstückszufahrt, auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Planungen und Nutzungen, zu schaffen.

Die Möglichkeit einer gesicherten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sowie der Nachweis der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungs- sowie Verkehrsanlagen wurde bereits im Rahmen einer von der SCHLOTHAUER & WAUER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR STRAßENVERKEHR MBH erstellten **Verkehrsuntersuchung** geprüft und dargelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurden an den zwei Knotenpunkten „Jossastraße / Rampe A 7“ und „Jossastraße / An der Landwehr“ die aktuellen Verkehrsmengen in den Zeitbereichen 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr erhoben. Darauf aufbauend wird anschließend das durch die geplante Nutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Im Anschluss wird im Rahmen der Untersuchung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der benannten Knotenpunkte unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung untersucht. Dazu wird zunächst die bestehende Verkehrssituation anhand der Zählraten ausgewertet. Anschließend werden die Verkehrsbelastungen mit den abgeschätzten Verkehrsmengen an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten prognostiziert. Im nächsten Schritt wird dann die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) untersucht. Im Ergebnis können beide Knotenpunkte als leistungsfähig ausgewiesen und sowohl die erhobenen als auch die prognostizierten Verkehrsbelastungen leistungsfähig abgewickelt werden.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B 62 in angrenzender Lage innerhalb der **Bauverbotszonen** gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie der entsprechenden Baubeschränkungszone.

Generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bisherigen Straßenrand und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen; die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend hieran angepasst.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen und bauliche Anlagen auf

Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungspflichtigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

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

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die im Bereich des Plangebietes vorgesehene Errichtung eines Mobilitätszentrums mit dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie der Unterbringung voraussichtlich einer Wasserstoff-Tankstelle mit jeweils zugehörigen Parkplätzen für Personen- und Lastkraftwagen sowie entsprechender Nebenanlagen ist allgemein nicht auf Sondergebiete beschränkt, sondern grundsätzlich auch in Gewerbegebieten zulässig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst jedoch im Wesentlichen nur das eigentliche Baugrundstück, während zudem auch Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf das geplante Vorhaben beschränkt und nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche gewerblichen Nutzungen, ohne weitergehende Einschränkung zulässig sein sollen. Da die Vorhabensplanung jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine hinreichende Flexibilität erfordert, kommt die Ausgestaltung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ohne Festsetzung eines Baugebietes nicht in Betracht. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Mobilitätszentrum** fest und bestimmt, dass das Sondergebiet der Errichtung und dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie der Unterbringung von Tankstellen dient.

Darüber hinaus wird im Einzelnen festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes allgemein folgende Nutzungen zulässig sind:

1. Ladeinfrastruktur für Kraftfahrzeuge,
2. Tankstellen,
3. Parkplätze und Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sowie sonstige Nebenanlagen.

Schließlich wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind.

Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, im Bereich des Plangebietes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten oder zuzulassen, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen und im Kontext der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Bundesautobahn BAB 7 sowie entlang der Bundesstraße B 62 (Jossastraße) nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses entsprechender Nutzungen kann ferner ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals verschiedene städtebauliche Negativwirkungen, zu denen vorliegend insbesondere städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur maximalen Höhe von Werbeanlagen getroffen.

#### **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 Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,4**. Die Festsetzung liegt somit unterhalb des entsprechenden Orientierungswertes für Obergrenzen nach der Baunutzungsverordnung, ermöglicht aber gleichwohl eine zweckentsprechende Bebauung sowie die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen unter anderem von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach im Sondergebiet bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

## Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Sonstige Sondergebiet die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I**. Die Festsetzung ermöglicht, sofern im Bereich des Plangebietes Hochbauten errichtet werden, eine zweckentsprechende und in ihrer Kubatur zugleich begrenzte Bebauung.

## Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen im Plangebiet hinreichend steuern und begrenzen zu können, wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einschließlich Werbefahnen, Anzeigetafeln und Preismasten 10,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptanlagen grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

### 3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechts für die Errichtung der Grundstückszufahrt und der künftigen Aufteilung des Straßenraums werden im Bebauungsplan im Bereich der Straßenparzelle der Bundesstraße B 62 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Der Bereich der geplanten Grundstückszufahrt wird als **Einfahrtbereich** festgesetzt und somit räumlich verortet. Da die Straßenparzelle der Bundesstraße im Südwesten durch den Verlauf der Bundesautobahn BAB 7 mit dem bestehenden Brückenbauwerk überspannt wird, setzt der Bebauungsplan hier überlagernd zu den Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Überführender Verkehrsweg (Autobahnbrücke)** fest.

Zur Sicherung insbesondere der künftigen Unterhaltung der Bundesautobahn BAB 7 werden im Bebauungsplan im Bereich der gemeindlichen Wegeparzelle, Flurstück 39, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** festgesetzt. Hingegen wird die bisherige gemeindliche Wegeparzelle, Flurstück 35, in das Sonstige Sondergebiet und somit in den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes einbezogen, da die bisherige Erschließungsfunktion künftig entfällt und in diesem Bereich kein Wirtschaftsweg mehr erforderlich ist.

### 3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Wasserflächen

Der Bebauungsplan umfasst Flächen, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden (Plankarte 2).

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Ufergehölzsaum** sind vorhandene standortgerechte Laubgehölze zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen. Für den Gewässerlauf der Fulda werden im Bebauungsplan bestandsorientiert **Wasserflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzt. Dabei wird innerhalb der festgesetzten Wasserflächen im Bereich der Plankarte 2 zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen abschnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinblöcke als Lenkungsbuhnen vor Ort wieder einzubauen sind. Zudem können Baumweiden als Strömunglenker angepflanzt werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

### 3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen **Befestigung von Park- und Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich zu überörtlichen Hauptverkehrswegen sowie der räumlichen Nähe zu den südöstlich gelegenen Natura-2000-Gebieten und des dortigen Landschaftsschutzgebietes wird zur Vermeidung von erheblichen Lichteinwirkungen und Blendwirkungen zudem festgesetzt, dass im Sondergebiet zur Außenbeleuchtung Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder die Pflicht zur Verkehrssicherung keine anderen Anforderungen stellen. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen über das Baugebiet hinaus sowie auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind im Sondergebiet mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Innerhalb des Sondergebietes ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sondergebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtoökologischer Sicht eine entsprechende Eingrünung des Plangebietes sowie ein auch qualitativ hinreichender Grünanteil bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** innerhalb des Sondergebietes.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Demnach soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel unter anderem jede Beleuchtung, die das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht. Zudem sind Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

#### **4. 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.

##### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur **Dachgestaltung** und bestimmt, dass Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig sind. Weiterhin sind zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

## 4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Autobahnanschlussstelle Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 62 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach für das Sonstige Sondergebiet fest, dass **Werbeanlagen** innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone unzulässig sind. Außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein; isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder sonstige Werbeträger sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen in Form von Prismenwendeanlagen, Lauflichtbändern, Rollbändern oder Filmwänden sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Mit den Vorgaben soll eine entsprechende städtebauliche Qualität des Plangebietes gesichert und es sollen insbesondere auch nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verhindert werden.

Darüber hinaus wird auf die in den vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen herausgegebenen Richtlinien zur Behandlung von Werbeanlagen an Bundesfernstraßen (ARS Nr. 32/2001) enthaltenen Vorgaben und Anforderungen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht hingewiesen. Grundsätzlich müssen gemäß ARS Nr. 32/2001 unter anderem die folgenden Kriterien erfüllt sein, wenn einer Werbeanlage in der Baubeschränkungszone zugestimmt werden soll:

- 1) Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) errichtet werden.
- 2) Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- 3) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Grundsätzlich dürfen von Werbe- und Beleuchtungsanlagen im Bereich des Plangebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, z.B. durch Blendung, auf der Bundesautobahn BAB A 7 und der Bundesstraße B 62 ausgehen.

## 4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar an baulichen Anlagen oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Hierdurch kann die vielerorts auch in gewerblich geprägten Gebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich auch eine gewisse städtebauliche Qualität durch eine entsprechende grünordnerische Gestaltung gesichert werden kann.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

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

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan zulässigen und nicht vermeidbaren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden die gemäß Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Flächen und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie die gemäß Ziffer 1.4.4 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Zur Kompensation dient demnach eine vorlaufende Ersatzmaßnahme mit dem Ziel einer Gewässerrenaturierung entlang der Fulda.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **5.4 Natura-2000-Gebiete und Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Plankarte 2 innerhalb des Vogelschutzgebietes 5024-401 „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ und des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung dieser Bereiche werden im Bebauungsplan entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ vom 18.01.1993 sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Erfordernis einer Genehmigung von bestimmten Maßnahmen oder Handlungen durch die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung hingewiesen.

## **6. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das eigentliche Plangebiet im Bereich der Plankarte 1 befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befindet sich das Plangebiet im Bereich der Plankarte 2 innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Fulda (HQ 100). Der Bebauungsplan umfasst hier Flächen, die der Planung als externe Ausgleichsflächen für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet werden. Hierbei handelt es sich um einen Abschnitt des Gewässerverlaufs der Fulda mit zugehörigem Uferbereich, der entsprechend renaturiert werden soll. Die Belange des Hochwasserschutzes sowie die einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen werden somit gewahrt und im Zuge der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt.

## **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht für das eigentliche Mobilitätszentrum voraussichtlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt, sofern dies erforderlich ist, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist ebenfalls sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und konkreten Bauplanung festgelegt.

Die im Bereich der Bundesstraße B 62 bestehende Wasserleitung verläuft unmittelbar entlang des Plangebietes und wird aus den Hochbehältern Niederaula und Niederjossa gespeist. Als Grundschutz für die Löschwasserversorgung stehen aktuell 1.600 l/min zur Verfügung.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung werden innerhalb des Plangebietes, sofern dies erforderlich ist, mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und konkreten Bauplanung festgelegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen im Bereich der Außenanlagen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes im Bereich der Plankarte 1 befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben. Im Bereich der Plankarte 2 verläuft jedoch die Fulda als Gewässer 2. Ordnung mit der Gewässerkennziffer 42. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des eigentlichen Plangebietes im Bereich der Plankarte 1 befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Straßenbegleitend zur Bundesstraße B 62 sowie entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen jedoch jeweils Entwässerungsgräben zur Straßenentwässerung. Im Bereich der Plankarte 2 verläuft zudem die Fulda als Gewässer 2. Ordnung mit der Gewässerkennziffer 42.

Für den Gewässerverlauf der Fulda werden im Bebauungsplan bestandsorientiert Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzt. Zudem wird innerhalb der festgesetzten Wasserflächen zur Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, dass zur Förderung einer dynamischen Eigenentwicklung des Fließgewässers im Uferbereich vorhandene Steinpackungen abschnittsweise zurückzubauen und dabei anfallende Steinblöcke als Lenkungsbuhnen vor Ort wieder einzubauen sind. Zudem können Baumweiden als Strömunglenker angepflanzt werden. Vorhandene standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten und als Ufergehölzsaum zu entwickeln. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind zu entfernen.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist grundsätzlich nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Der Bereich des Plangebietes ist derzeit entwässerungstechnisch nicht erschlossen und umfasst nur die Straßenentwässerung entlang der Bundesstraße B 62 sowie der Bundesautobahn BAB 7. Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, sofern dies erforderlich ist, durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 HWG zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 04.12.2024 darauf hingewiesen, dass die Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswasser aus gewerblichen Gebieten grundsätzlich einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis nach §§ 8 und 10 WHG bedarf, die beim Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als zuständige Wasserbehörde zu beantragen ist. Es wird empfohlen, die Erschließungsplanung mit dem Sachgebiet Wasser und Bodenschutz vorabzustimmen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Wasser- und Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 04.12.2024 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einzugsbereich der Kläranlage Niederaula (Bem.-Gr. 8.400 EW, d.h. GrKLS. 3) befindet und im aktuell vorliegenden Schmutzfrachtsimulationsnachweis vom September 2024 für die Kläranlage entsprechend berücksichtigt wurde. Hierbei wirkt sich der Anschluss des Plangebietes bei einer Entwässerung im Trennsystem nicht nachteilig auf die vorhandene Ortskanalisation aus; die betroffene vorhandene Entlastungsanlage (Regenüberlaufbecken B25, Niederjossa) weist noch genügend Reserven auf.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

## **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Bereich des eigentlichen Baugrundstückes befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder Risiko-Überschwemmungsgebietes und liegt zudem auch topografisch erhöht, so dass keine entsprechenden Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

## **7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund**

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## **8. Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 03.12.2024 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Der eigentliche Bereich des Plangebietes wurde bereits von der OBK SÜD GMBH geomagnetisch sondiert. Die Interpretation der Messdaten ergab keine kampfmittelrelevanten Anomalien, wobei ein Bereich entlang der Bundesstraße B 62 aufgrund von Bewehrung oder mit Kleineisenteilen belastetem Untergrund nicht auf kampfmittelrelevante Einzelanomalien ausgewertet werden konnte. Die übrige Fläche ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m unter aktueller GOK für weitere Arbeiten freigegeben. Alle tiefergehenden, erdeingreifenden Maßnahmen müssen danach in Begleitung einer fachtechnischen Aufsichtsperson nach § 20 SprengG bzw. durch eine Zweitsondierung abgesichert werden.

## **9. 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mobilitätszentrum“ im Kontext der im Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Hinblick auf die vorhandene Bebauung südlich des Plangebietes und der Bundesstraße B 62 liegt der Marktgemeinde Niederaula ausschließlich die Genehmigung des Bahnhofsgebäudes vor; in dieser Genehmigung sind zwei Dienstwohnungen enthalten. Das jetzige Nebengebäude war ursprünglich eine Abortanlage. Auch der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg liegen keine weitergehenden Baugenehmigungen etwa für eine Dauerwohnnutzung vor. Mangels bekannter Baugenehmigung ist die Bebauung südlich der Bundesstraße B 62 demnach nicht als Wohnbebauung im Außenbereich und somit nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) nicht analog eines Mischgebietes zu werten. Darüber hinaus bestehen in diesem Bereich derzeit Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung und baulichen Umgestaltung sowie Umnutzung der Liegenschaften. Die Marktgemeinde Niederaula betreibt für den Bereich des ehemaligen Bahnhofgebäudes bereits ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckentsprechende gewerbliche Folgenutzung auf den dortigen Grundstücksflächen, sodass auch künftig keine schutzbedürftigen Immissionsorte entstehen, die zu Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich des vorliegenden Plangebietes führen.

## 10. Denkmalschutz

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

## 11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

## 12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dem Straßenkörper der Bundesstraße B 62 und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden dürfen. Beleuchtungsmasten und Beleuchtungsanlagen sind jenseits der Anbauverbotszone von 20 m der Art zu installieren, dass der Beleuchtungsstrahl nicht in Richtung der Bundesstraße B 62 fällt. Eine hohe Lichtbestrahlung des Geländes ist auszuschließen, damit keine Blendwirkung gegenüber der Bundesstraße B 62 durch übermäßige Belichtung stattfindet. Sämtliche Belange im Zuge der Baustellenverkehre über die Bundesstraße B 62 sind in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei Bad Hersfeld durchzuführen. Durch den Bau, das Bestehen sowie die Nutzung des Energieparks darf die **Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Bundesstraße B 62** nicht beeinträchtigt werden. Im Anschluss ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zu erstellen. Im Hinblick auf die verkehrsrechtliche Ausstattung (**Markierung und Beschilderung**) ist eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Verkehrsbehörde zu empfehlen; dieser obliegt auch die Anordnung von verkehrsbehördlichen Maßnahmen im Zuge der Bautätigkeiten.

Das Plangebiet wird randlich von der planfestgestellten **110-kV-Bahnstromleitung** 562 „Fulda–Körle“ tangiert. Seitens der Deutschen Bahn, DB Immobilien, wird in der Stellungnahme vom 12.12.2024 darauf hingewiesen, dass für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifenbereichs die nach DIN EN 50341 geforderten **Höhen- und Seitenbeschränkungen** zu beachten sind. Demnach ist unter anderem ein Mindestabstand von 6,5 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung) sowie ein Mindestabstand von 2,5 m zu Bäumen einzuhalten; bei Anpflanzungen ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Zudem sind alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen **Sicherheitsabstände** einzuhalten sind und sicherzustellen ist, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung einhalten; dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Ferner wird seitens der Deutschen Bahn, DB Immobilien, in der Stellungnahme vom 12.12.2024 darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen **Emissionen** (insbesondere Luft und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger **Kabel und Leitungen** gerechnet werden. Werden Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabeln und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen. Eventuell vorhandene Kabel und Leitungen müssen entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Bei der Planung von **Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Schließlich müssen alle **Baumaßnahmen** entlang der Bahnstrecke mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erfolgen muss. **Bauanträge** für Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass die Autobahn GmbH aktuell das Brückenbauwerk der Unterführung der Bundesstraße B 62 und der Deutschen Bahn im Zuge der Bundesautobahn BAB A7 erneuert. Teilflächen des Plangebietes werden als **Baustelleneinrichtungsflächen** benötigt. Der Flächenbedarf beschränkt sich dabei auf die 40 m breite straßenrechtliche Bauverbotszone. Die in diesem Bereich vorgesehenen Pflanzungen können daher erst nach Beendigung der Baumaßnahme (voraussichtlich im Jahr 2029) erfolgen.

Der vorhandene **Wirtschaftsweg** (Flurstück 39) muss auch weiterhin dem Betriebsdienst der Autobahn frei zugänglich sein und für notwendige Unterhaltungsarbeiten gemäß § 3 Bundesfernstraßengesetz uneingeschränkt zu Verfügung stehen. Die Autobahn GmbH beabsichtigt nach Umsetzung der Brückenbaumaßnahme die Verlegung eines neuen Streckendatenkabels. Die geplante Trasse des Kabels beinhaltet auch den Wirtschaftsweg (Flurstück 39). Die **Entwässerung** im Bereich des Plangebietes muss so erfolgen, dass Entwässerungsanlagen und Flächen der Autobahn nicht beeinträchtigt werden.

Von **Werbe- und Beleuchtungsanlagen** im Bereich des Plangebietes dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs z.B. durch Blendung auf der Bundesautobahn BAB A 7 ausgehen.

Seitens der EAM Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 10.12.2024 darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Plangebietes außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes 1-kV-**Stromversorgungsleitungen** befinden, die zu berücksichtigen sind. Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ zu beachten. Für den Bereich des Plangebietes ist der Aufbau einer **Stromversorgung** erforderlich; gegebenenfalls erforderliche Standorte für Transformatorenstationen sind mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

### 13. Bodenordnung und Flurbereinigungsverfahren

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

Die Planung liegt im Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Niederaula (F 867). Geplante Veränderungen von Flurstücken sind mit dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) abzustimmen. Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) gelten von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes Einschränkungen unter anderem bezüglich Änderungen der Nutzungsart, der Beseitigung oder Errichtung von Bauwerken, Gräben, Einfriedungen sowie von Feld- oder Ufergehölzen; die Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde ist daher entsprechend einzuholen.

### 14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1)</b>	<b>14.836 m<sup>2</sup></b>
Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätszentrum“	9.807 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	797 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.049 m <sup>2</sup>
<u>davon</u> : Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Überführung der Verkehrsweg (Autobahnbrücke)“	706 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	980 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 2)</b>	<b>7.141 m<sup>2</sup></b>
Wasserflächen	5.356 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ufergehölzsaum“	1.785 m <sup>2</sup>

## **15. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.03.2026
- Verkehrsuntersuchung, Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Stand: 24.03.2025
- Geophysikalischer Bericht, OBK Süd GmbH, Stand: 20.11.2023

Planstand: 03.03.2026

Projektnummer: 23-2878

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)