

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederjossa

Begründung

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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 www.fischer-plan.de

Inhalt

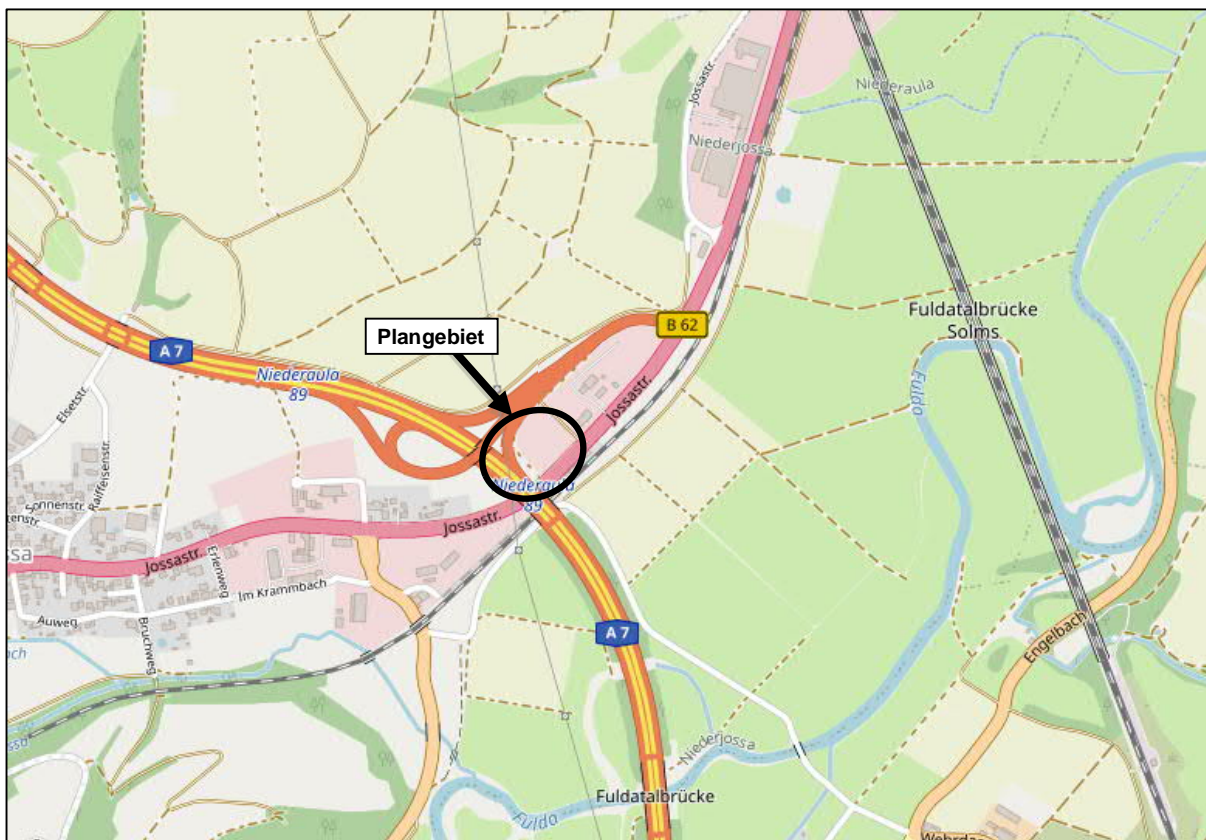
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	5
1.5 Verfahrensart und -stand.....	6
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	7
3. Inhalt und Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
5.1 Überschwemmungsgebiete	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer.....	10
5.4 Abwasserbeseitigung	11
5.5 Abflussregelung	12
6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	13
7. Kampfmittel	13
8. Immissionsschutz	14
9. Denkmalschutz	14
10. Hinweise und sonstige Infrastruktur	15
11. Flurbereinigungsverfahren	15
12. Anlagen	15

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.

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 Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert.

Das Planziel der vorliegenden 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 Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ geschaffen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen in der Gemarkung Niederjossa, Flur 7, 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 eine Fläche von insgesamt rd. 1,3 ha und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. 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





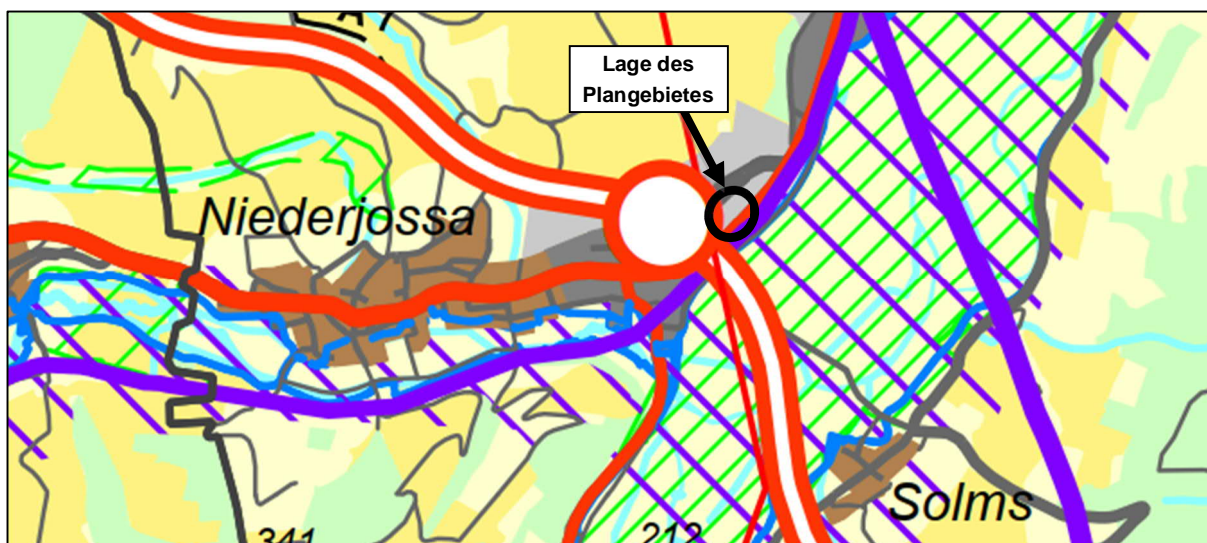
Eigene Aufnahmen (12/2023)

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ mit Ausnahme des entsprechenden Abschnittes der Straßenparzelle der Jossastraße (Bundesstraße B 62) und des überführenden Brückenbauwerks der Bundesautobahn BAB 7 sowie der gemeindlichen Wegeparzellen Flurstücke 33 und 39. Die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bereich der Plankarte 2 des Bebauungsplanes zugeordneten Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind ebenfalls nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung.

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 die Bauleitplanung 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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter anderem durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Park- und Stellplätzen sowie zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.5 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan.

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 unmittelbar an die Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B 62 angrenzenden Lage innerhalb der **Bauverbotszonen** gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie der entsprechenden Baubeschränkungszone.

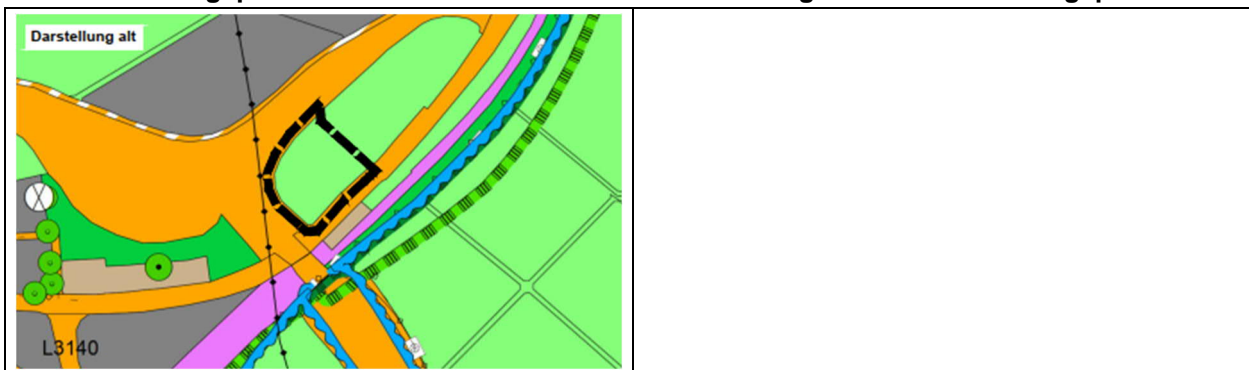
3. Inhalt und Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

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.

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 Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechts-wirksamen 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 geordnet, 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 teil-räumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilitätszentrums im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Unterm Gleberück II“ geschaffen werden.

4. 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorbereitenden 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 Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5. 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 Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

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

5.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

5.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Straßenbegleitend zur Bundesstraße B 62 sowie entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen jedoch jeweils Entwässerungsgräben zur Straßenentwässerung.

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.

5.4 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.

5.5 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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan 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.

6. 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.

7. 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 Kriegsluftbilder 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.

8. 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 von „Sonderbauflächen“ 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.

9. 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).

10. Hinweise und sonstige Infrastruktur

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.

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wird in der Stellungnahme vom 13.12.2024 darauf hingewiesen, dass der vorhandene **Wirtschaftsweg** (Flurstück 39) auch weiterhin dem Betriebsdienst der Autobahn frei zugänglich sein und für notwendige Unterhaltungsarbeiten gemäß § 3 Bundesfernstraßengesetz uneingeschränkt zu Verfügung stehen muss.

11. Flurbereinigungsverfahren

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.

12. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 03.03.2026

Planstand: 03.03.2026

Projektnummer: 23-2878

Projektleitung: Dipl.-Geograph 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 www.fischer-plan.de