

Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Kirchheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 33

„Gewerbegebiet Am Körle“

Entwurf

Planstand: 20.02.2026

Projektnummer: 171218

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Inhalt und Festsetzungen	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Verkehrsflächen	13
3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
3.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen	16
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	17
4.2 Gestaltung von Werbeanlagen	17
4.3 Gestaltung von Einfriedungen	17
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	18
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	18
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	19
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
6.1 Überschwemmungsgebiete	20
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
6.3 Oberflächengewässer	22
6.4 Abwasserbeseitigung	22
6.5 Abflussregelung	23

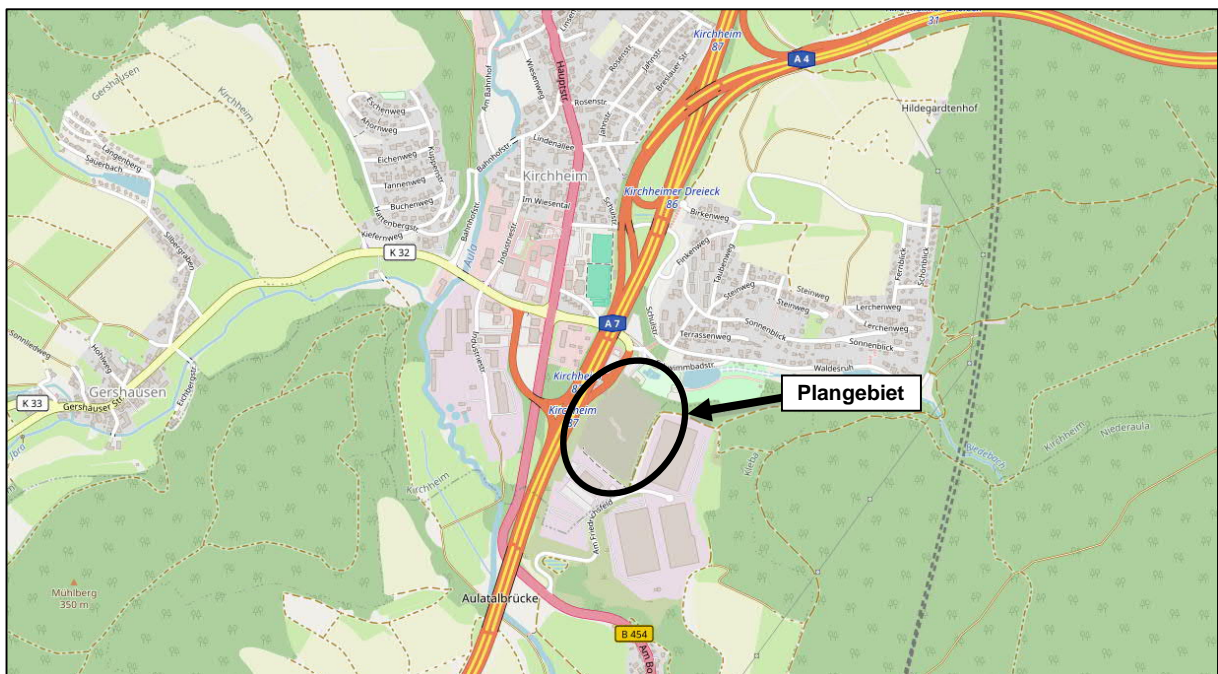
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund.....	24
8. Kampfmittel	25
9. Immissionsschutz	25
10. Denkmalschutz.....	26
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26
12. Hinweise und sonstige Infrastruktur	26
13. Bodenordnung.....	27
14. Flächenbilanz	27
15. Anlagen und Gutachten	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Ortsteil Kirchheim der Gemeinde Kirchheim befindet sich östlich der Bundesautobahn BAB 7 in exponierter Lage ein größerer zusammenhängender Bereich, der vormals als Standort für eine Motel-Anlage mit zugehörigen Freiflächen und Stellplatzanlagen genutzt wurde. Die eigentliche Nutzung ist bereits seit vielen Jahren aufgegeben worden, zuletzt wurden die Liegenschaften als Außenstelle der Hessischen Erstaufnahmeeinrichtung in Gießen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt. Das weitläufig versiegelte und aktuell brachliegende Areal soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt und nach bereits erfolgtem Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen aufgrund der verkehrsgünstigen autobahnnahen Lage als Gewerbegebiet städtebaulich entwickelt werden. Hierdurch erfolgt dann künftig eine Ergänzung der angrenzenden Flächen des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines zentralen Mercedes-Benz-Nutzfahrzeug-Standortes der in Bad Hersfeld ansässigen AUTOHAUS SCHADE U. SOHN GMBH & CO. KG sowie, entgegen ersten Überlegungen zur Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle und Sicherheitsparkplatz, nunmehr die Anlage eines Mobilitätszentrums insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur vorgesehen. Hinzu kommen gegebenenfalls weitere autobahnnah gewerbliche Nutzungen. Hierdurch soll das Angebot an mobilitätsbezogenen Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn BAB 7 am Standort Kirchheim weiter bedarfsorientiert ausgebaut und gestärkt werden. Im Zuge der Planung soll dabei jedoch, wie zunächst vorgesehen, keine Möglichkeit einer direkten verkehrlichen Anbindung der östlich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ der Marktgemeinde Niederaula über das vorliegende Plangebiet geschaffen werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 2 von 1965 und Nr. 2b von 1972, die hier bislang ein Sondergebiet „Motel und Nebenanlagen“ festsetzen und daher entsprechend zu ändern sind.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine standortgerechte gewerbliche Folgenutzung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes bislang überwiegend Sondergebietsflächen darstellt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kirchheim hat in ihrer Sitzung am 11.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die entsprechenden Beschlüsse zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der geplanten Nutzungen wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und ein Immissionsgutachten erstellt. Zudem wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Anbindung und der umliegenden Straßen bezogen auf den im Zuge der Planung zu erwartenden Mehrverkehr gutachterlich untersucht und eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse der Fachgutachten werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Ferner erfolgten faunistische Erhebungen und es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und im Bebauungsplan ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kirchheim, Flur 25, die Flurstücke 11, 12/1, 15/3, 15/7 und 15/8 sowie in der Flur 30 das Flurstück 257/1 teilweise. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Schwimmbadstraße und Bereich des Schwimmbades Kirchheim sowie Gehölzbestand und Gelände des Tierparks; weiter nördlich in rd. 170 m räumlicher Entfernung Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Taubengraben“ (Allgemeines Wohngebiet)
- Westen: Böschungsbereich mit Gehölzbestand sowie Autobahnabfahrt (BAB 7)
- Süden: Gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil B“ (Eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter südlich Gewerbegebiet) sowie Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ (Eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter südlich Gewerbegebiet)
- Osten: Gemarkungsgrenze Kleba (Marktgemeinde Niederaula); Wegeparzelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ (Eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter östlich Gewerbegebiet)

Das Plangebiet ist durch die früheren Stellplatzanlagen und Zufahrten weitläufig versiegelt und umfasste bis zum bereits überwiegend erfolgten Rückbau die bisherigen baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der vormaligen Nutzung als Motel-Anlage. Im Nordosten ragt zudem der anschließende Gehölzbestand in das Plangebiet. Die Höhenlage des Plangebietes bewegt sich im Bereich von rd. 266 m bis 278 m über Normalhöhennull (NHN). Im Südosten befindet sich eine topografisch tiefergelegene Freifläche, während das Plangebiet im Übrigen von Nordwest nach Südost ansteigt.

Bereich des Plangebietes

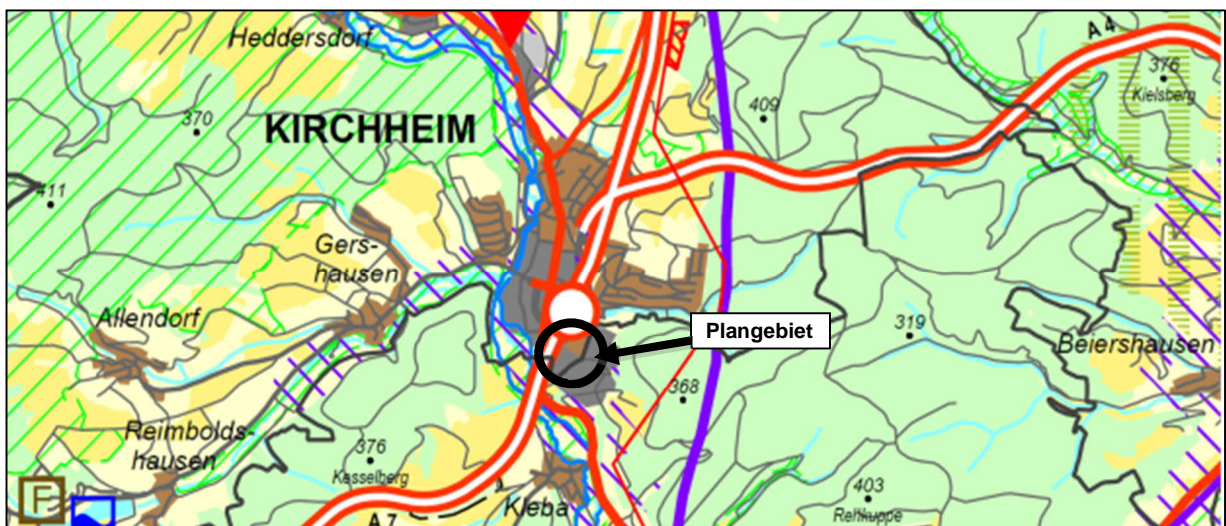


Eigene Aufnahmen (01/2018)

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, während unmittelbar südlich und östlich im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“ ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen ist.

Regionalplan Nordhessen 2009



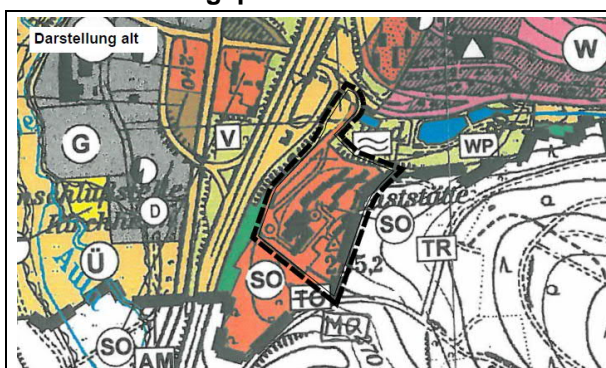
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Da im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes Nordhessen für den Bereich des Plangebietes künftig die raumordnerische Festlegung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ vorgesehen ist und die geplante Gewerbegebietsfläche kleiner als 5 ha ist, kann die vorliegende Bauleitplanung nach entsprechender Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel noch als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar gelten. Demnach ist die Durchführung eines zunächst vorgesehenen (vereinfachten) Zielabweichungsverfahrens nicht mehr erforderlich.

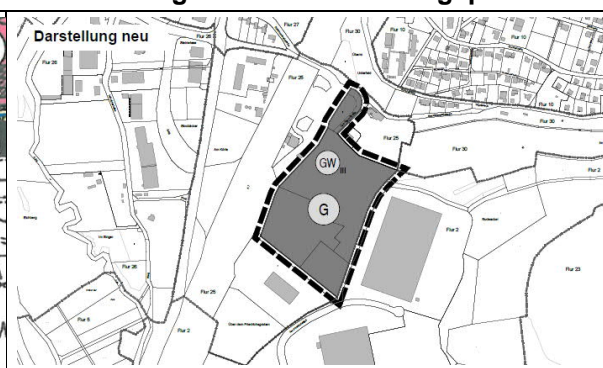
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Kirchheim von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Sonstige Sondergebiete“ mit den Zweckbestimmungen „Motel“ sowie „Tank- und Rastanlage“ dar. Im Zufahrtsbereich wird zudem ein Bereich als „Parkplatz“ sowie in Richtung des Schwimmbades ein Bereich entlang der Grundstücksgrenzen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ und im Bereich der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ersatzfläche für den Neuntöter als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Wildpark“ dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Planziel der **16. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen.

Flächennutzungsplan



16. Änderung des Flächennutzungsplanes



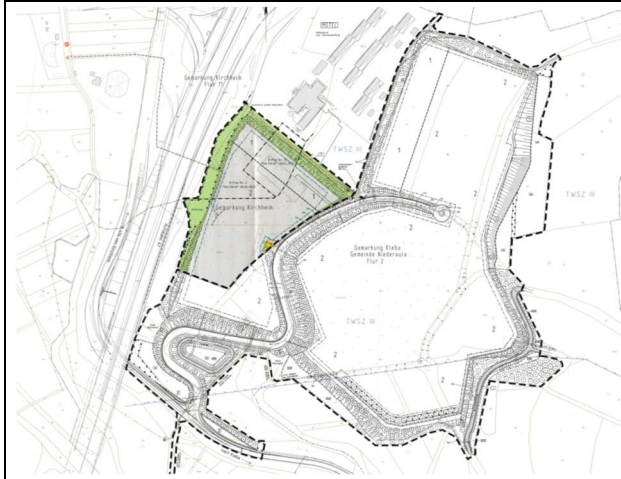
Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

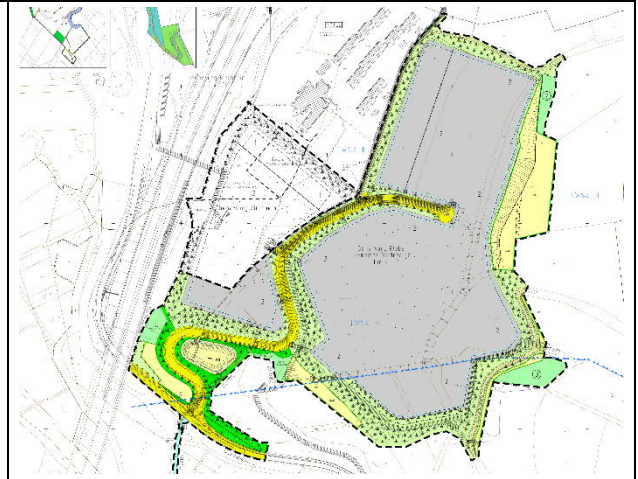
Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich der **Bebauungspläne Nr. 2 von 1965 und Nr. 2b von 1972**, die hier bislang ein Sondergebiet „Motel und Nebenanlagen“ festsetzen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Körle“ von 1965 und des Bebauungsplanes Nr. 2b „Am Körle“ von 1972 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließt sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil B“ der Gemeinde Kirchheim an, im Zuge derer eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter südlich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird. Weiter südlich und östlich des Plangebietes schließt sich ab der Gemarkungsgrenze Kleba der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Interkommunales Gewerbegebiet Friedrichsfeld – Teil A“ der Marktgemeinde Niederaula an, im Zuge derer ebenfalls eingeschränktes Gewerbegebiet und weiter östlich Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Bebauungsplan Nr. 18 – 2. Änderung



Bebauungsplan Nr. 35 – 1. Änderung



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der städtebaulichen Entwicklung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen und von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden. Für die Planung sprechen im Übrigen insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung beachtliche Belange. Geeignete **Alternativflächen**, die für eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung infrage kommen, bestehen schließlich weder im Ortsteil Kirchheim noch an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden 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 etwa durch die Festsetzungen zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorzorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	11.12.2017 Bekanntmachung: 02.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.06.2018 – 06.07.2018 Bekanntmachung: 25.05.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 29.05.2018 Frist: 06.07.2018
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
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Kirchheimer Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Süden des Gemeindegebietes, von wo aus über die angrenzende Bundesautobahn BAB 7 und die Bundesstraße B 454 sowie über die umliegenden Verkehrswege und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 4 und BAB 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Die Autobahnanschlussstelle „Kirchheim“ befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar. Über die nächstgelegene Bushaltestelle „Kirchheim, Feuerwehr“ besteht eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. Hier bietet unter anderem die regionale Buslinie 470 an allen Wochentagen im Zweistundentakt Verbindungen nach Bad Hersfeld, Oberaula, Neukirchen (Knüll) und Schwalmstadt an. Des Weiteren verkehren dort insbesondere zu Schulzeiten noch die lokalen Buslinien 376, 380, 382 und 383. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt über die neu benannte Carl-Benz-Straße (vormals Motelstraße) und den vorhandenen Zufahrtsbereich. Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Errichtung einer von der Carl-Benz-Straße und dem vorhandenen Zufahrtsbereich ausgehenden Stichstraße, die mit einer für Gewerbegebiete hinreichend dimensionierten Wendeanlage endet. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die zugrunde liegende Planungskonzeption dahingehend angepasst, dass eine direkte verkehrliche Verbindung zum Gewerbegebiet „Friedrichsfeld“ nicht mehr vorgesehen ist und die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zunächst vorgesehene Festsetzung einer durchgehenden Straßenverkehrsfläche entfällt.

Carl-Benz-Straße und Zufahrtsbereich



Eigene Aufnahmen (01/2018 und 03/2018)

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes von IKS – INGENIEURBÜRO FÜR STADT- UND MOBILITÄTSPLANUNG eine entsprechende **Verkehrsuntersuchung** erstellt. Das Gutachten enthält neben der Abschätzung des Verkehrsaufkommens mit zeitlicher und räumlicher Verteilung insbesondere den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Anbindung bzw. der betroffenen Verkehrswege nach der üblichen Methodik. Dazu wurden gutachterlich die verkehrlichen Auswirkungen ermittelt und es wurde für die beiden Knotenpunkte Kreisstraße K 32 / Bundesstraße 454 und Motelstraße / Kreisstraße K 32 eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Nach dem Ergebnis der erstellten Prognose des Verkehrsaufkommens sind beide Knotenpunkte auch künftig weiterhin leistungsfähig. Demzufolge muss kein Umbau erfolgen und die Knotengeometrien können unverändert bleiben. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Verkehrsuntersuchung verwiesen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung von 2020 werden die damaligen Überlegungen zur Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle und Sicherheitsparkplatz im Bereich des Plangebietes berücksichtigt. Anstelle des Autohofes ist jedoch nunmehr die Anlage eines Mobilitätszentrums insbesondere mit Elektro-Ladeinfrastruktur vorgesehen. Da hierdurch im Vergleich mit der verkehrintensiven Nutzung als Autohof kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, kann die gutachterlich für den Autohof zugrunde gelegte Abschätzung des Verkehrsaufkommens hinsichtlich des Leistungsfähigkeitsnachweises weiterhin herangezogen werden.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der an die Bundesautobahn BAB 7 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und der daran anschließenden **Baubeschränkungszone**. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG), 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, jedoch nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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 wenn 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 Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bestehenden Straßenrand und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen den Verlauf der straßenrechtlichen Bauverbotszone und beinhaltet eine Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen Anlagen in diesem Bereich.

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

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes **Gewerbegebiet** fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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

Der Bebauungsplan setzt im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung jedoch fest, dass im gesamten Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** unzulässig sind. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen kann möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten im Plangebiet bereits auf der Planungsebene entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass **Einzelhandelsbetriebe** im gesamten Gewerbegebiet unzulässig sind. Davon ausgenommen ist im Gewerbegebiet Nr. 1 ein Tankstellen-Shop mit Verkaufsflächen für ein auf die Grundversorgung der Verkehrsteilnehmer ausgerichtetes Warensortiment und einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 300 m². Darüber hinaus dürfen die im Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe ausnahmsweise auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Betriebe und verkehrsbezogene Dienstleistungen vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Gemeindegebiet im Plangebiet kein neuer Einzelhandelsstandort begründet wird.

Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass im gesamten Gewerbegebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen. Darüber hinaus werden bezüglich der Zulässigkeit von **Vergnügungsstätten** im Bebauungsplan keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, sodass im Übrigen die ausnahmsweise Zulässigkeit nach der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung gilt.

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 für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder stattdessen eine Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) festgesetzt.

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 setzt entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung und die Umsetzung der vorgesehenen Bebauung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach grundsätzlich nicht möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,8**, da im Zuge der hier geplanten Errichtung eines Mobilitätszentrums größere Hochbauten nur in geringem Umfang vorgesehen sind. Im Gewerbegebiet Nr. 2 wird der Umfang baulicher Anlagen bzw. die zulässige Baumasse hingegen durch die Festsetzung einer Baumassenzahl gesteuert, da hier größere Gewerbebauten vorgesehen sind, die aufgrund ihrer Kubatur und baulichen Ausführung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht hinreichend erfasst werden können.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 2 eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** fest, sodass auch größere Gewerbe- und Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt jedoch unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und aufgrund der Lage des Plangebietes auch hinreichend begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im Gewerbegebiet demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 12,0 m**. Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 1 die Höhe von 275,0 m ü.NHN und im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 280,0 m ü.NHN. Diese Höhen entsprechen jeweils in etwa der gemittelten Geländehöhe der künftigen Baugrundstücke. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten; auch der Telefon- und Werbemast im Gewerbegebiet Nr. 2 ist hiervon ausgenommen. Die maximale Höhe von **Werbefahnen, Anzeigetafeln und Preismasten** beträgt zudem 10,0 m über dem für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 2 jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt. Die maximale Höhe des im Gewerbegebiet Nr. 2 zulässigen **Telefon- und Werbemastes** beträgt 40,0 m über dem unteren Bezugspunkt 281,0 m ü.NHN; die zulässige Höhe entspricht dem aktuellen Bestand.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO für das gesamte Gewerbegebiet fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus wird zur Konkretisierung sowie zur Wahrung der straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen festgesetzt, dass innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone bauliche Anlagen unzulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden innerhalb des Plangebietes ausgehend von der Carl-Benz-Straße **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit einer für den geplanten Straßenquerschnitt hinreichenden Breite festgesetzt. Aufgrund der Ausgestaltung der Erschließungsstraße als Stichstraße werden im Bebauungsplan Flächen für die Errichtung einer Wendeanlage bauleitplanerisch gesichert.

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

Als Ergebnis der auf Grundlage der durchgeführten faunistischen Erfassungen erfolgen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unter anderem die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Schlingnatter und den Neuntöter innerhalb der dafür im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter und den Neuntöter in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen können. Die Herstellung der Ersatzhabitate ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Ersatzhabitat** mit der **Bezeichnung A** dient demnach als vorgezogene Ersatzfläche insbesondere für die Schlingnatter und den Neuntöter. Die Fläche ist zunächst vollständig zu entsiegeln; anschließend sind im Bereich außerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die Anlage von besonnten und möglichst südexponierten Hang- und Stützmauern oder Trockenmauern auf einer Fläche von insgesamt mindestens 500 m² entsprechende Ruhe-, Sonn- und Versteckplätze sowie Winterquartiere für die Schlingnatter zu schaffen, wobei eine Aufteilung in mehrere einzelne Abschnitte möglich ist. Mauerritzen dürfen nicht verfüllt oder verfugt werden, um genügend Hohlräume und Versteckmöglichkeiten zu bieten. Am Mauerfuß und der Mauerkrone sind Krautsäume mit einer Breite von mindestens 1,5 m zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen. Darüber hinaus sind drei Steinschüttungen (Korngröße 10-30 cm) auf einer Fläche von jeweils 15 m² anzulegen. Hierzu ist der vorhandene Boden bis zu einer Tiefe von etwa 1,0 m zu entnehmen und durch Steine zu ersetzen; die Fläche ist anschließend in einer Höhe von mindestens 1,0 m mit Steinen zu überdecken. Eine Verschattung oder Verbuschung der angelegten Mauern und Steinschüttungen ist zu vermeiden; bei Freistellung der Mauern sind etwa 10 % des Bewuchses als Versteckmöglichkeiten zu erhalten. Schließlich sind in diesen Bereich mindestens drei zuvor im Eingriffsbereich (Gewerbegebiet) entnommene Schlehen (*Prunus spinosa*) fachgerecht zu verpflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Der Gesamtbereich sowie die einzelnen Strukturelemente sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Ersatzhabitat** mit der **Bezeichnung B** dient hingegen als vorgezogene Ersatzfläche für den Neuntöter. Im Bereich außerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zuvor im Eingriffsbereich (Gewerbegebiet) entnommene dornenreiche Gehölze fachgerecht sowie in lockeren Gehölzgruppen verteilt zu verpflanzen; die umgebenden Flächen sind durch einschürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln und regelmäßig so zu pflegen, dass eine Offenhaltung gewährleistet ist und ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird.

Schließlich sind innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Gelenkte Sukzession** vorhandene standortgerechte einheimische Laubbäume und Laubsträucher zu erhalten und der Sukzession zu überlassen. Alle zwei bis drei Jahre erfolgt außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten abschnittsweise ein Rückschnitt des Gehölzbestandes. Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen. Auf größeren Freiflächen sind zudem insgesamt mindestens fünf Steinschüttungen verschiedener Körnung mit einem Umfang von jeweils etwa 1 m³ anzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ das Schnittgut abzutransportieren ist. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist auf den gesamten Maßnahmenflächen unzulässig. Die Pflege der Grünlandflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ erfolgt durch eine zweischürige Mahd mit dem Balkenmäher, wobei die Schnitthöhe größer 10 cm betragen muss, um eine Verletzung von Reptilien zu vermeiden. Die Pflege der Grünlandflächen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ erfolgt hingegen durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine angepasste Beweidung.

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 und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Neben den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhaltet der Bebauungsplan daher unter anderem verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist 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 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** im Gewerbegebiet. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht angestrebte Freiraumqualität erhöht und ein Beitrag für eine aus stadtoökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene Durchgrünung im Plangebiet geleistet werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Gewerbegebiet für die **Außenbeleuchtung** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Auf aufgenigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. 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.

Schließlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² 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.

3.7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einer Gutachterlichen Stellungnahme dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet berücksichtigt werden. Hierdurch soll an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauungen die Wahrung eines hinreichenden Schallschutzes, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann.

Im Bebauungsplan wird demnach auf der 2025 neu in das Städtebaurecht eingeführten Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a Doppelbuchst. bb BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} bezogen auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Klammerwerte sind zulässige Zusatzkontingente für die südlich gelegenen Wohngebäude an der Straße Am Bornberg im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Niederaula. Einer Gliederung des Gewerbegebietes i.S.d. früheren Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mit Freihaltung eines nicht kontingentierten Bereiches bedarf es insofern nicht mehr.

Tabelle – Emissionskontingente

Teilflächen Gewerbegebiet	L_{EK} in dB(A)/m ² tags	L_{EK} in dB(A)/m ² nachts
Nr. 1	63	47 (+13)
Nr. 2	63	48 (+7)
Nr. 3	60	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Betriebs oder der Anlage die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, lauteste Nachtstunde) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (DIN 45691:2006-12) vom Dezember 2006 kann beim Bauamt der Gemeinde Kirchheim eingesehen werden.

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

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Dachgestaltung fest, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt hiervon unberührt. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der exponierten Lage des Plangebietes sowie der Lage im Nahbereich zu vielbefahrenen Verkehrswegen zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Weiterhin wird aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes bezüglich der Fassadengestaltung festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt.

4.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Insbesondere die exponierte Lage des Plangebietes sowie die Lage im Nahbereich zu vielbefahrenen Verkehrswegen begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Mit den Vorgaben soll auch eine entsprechende städtebauliche Qualität des Gewerbegebietes mit seinem Erscheinungsbild insgesamt gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Hiervon unberührt bleiben Laufbänder an Preismasten mit einer maximalen Höhe von 0,5 m. Werbeanlagen in Form von Prismenwendeanlagen, Rollbändern, Filmwänden, statischen Lichtstrahlern, Licht- und Laserkanonen und vergleichbaren Einrichtungen, akustischer Werbung sowie luft- oder gasgefüllten Werbepuppen oder -ballons sind unzulässig. Werbeanlagen sind zudem 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. Ferner wird festgesetzt, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Schließlich wird zur Bestandssicherung festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Nr. 2 im Bereich der gekennzeichneten Fläche des bestehenden Standortes die Errichtung und der Betrieb eines freistehenden Telefon- und Werbemastes in Form einer Hinweisschaltung bzw. eines Werbepylons zulässig ist.

4.3 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie auch zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Gewerbegebiet offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die maximale Höhe von Einfriedungen von Sicherheitsparkplätzen beträgt hingegen 3,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche, da für solche Anlagen entsprechend höhere Anforderungen gelten, die bereits auf der Planungsebene berücksichtigt werden sollen. Die Zulässigkeit von Stützmauern bleibt von der Festsetzung unberührt.

Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

4.4 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 Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.

Ferner 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 Kieschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in Gewerbegebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich die angestrebte städtebauliche Qualität der geplanten Gewerbegebietenentwicklung 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen und nicht vermeidbaren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich entsprechende Ökopunkte aus der vorlaufend durchgeführten Kompensationsmaßnahme Nr. 14 „Fulda-Uferrandstreifen“ (Marktgemeinde Niederaula, Gemarkung Mengshausen, Flur 7 und 10) zugeordnet. Die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kirchheim und dem Bauherrn; der Ankauf der entsprechenden Ökopunkte wird über einen Kaufvertrag zwischen dem Bauherrn und der Marktgemeinde Niederaula gesichert.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen enthält.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Goldammer, Neuntöter und Stieglitz sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Schlingnatter hervorgegangen. Blauflügelige Ödlandschrecken oder artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Amphibien oder Sandbienen wurden hingegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wird im Einzelnen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen, die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlagen** beigefügt sind.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist demnach die Beachtung und Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse innerhalb des Eingriffsbereiches sowie darüber hinaus auch die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Schlingnatter und den Neuntöter innerhalb der dafür im Bebauungsplan jeweils festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Dabei dient die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ als vorgezogene Ersatzfläche insbesondere für die Schlingnatter und den Neuntöter. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“ dient als vorgezogene Ersatzfläche für den Neuntöter.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Schlingnatter und den Neuntöter in Form von CEF-Maßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahme umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betroffenen Arten als Ersatzlebensraum dienen können. Die Herstellung der Ersatzhabitate ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

Im Eingriffsbereich vorhandene Schlingnattern sind, vorzugsweise im Zeitraum von April bis Mai, in das zuvor vorbereitete und funktionsfähige Ersatzhabitat innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“ umzusiedeln.

Sowohl der Eingriffsbereich als auch das Ersatzhabitat sind jeweils vorübergehend mit einer für Reptilien überkletterungsicheren Barriere zu umzäunen, um ein erneutes Einwandern bzw. direktes Abwandern der umgesiedelten Schlingnattern zu verhindern. Die Umsiedlung ist von fachlich qualifizierten Personen durchzuführen. Tiefbauarbeiten innerhalb des Eingriffsbereiches sind zu Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person ökologisch zu begleiten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zudem mindestens sechs geeignete Nistkästen für Vögel sowie mindestens sechs geeignete Fledermausnisthöhlen jeweils an geeigneter Stelle in Süd- oder Ostexposition an bestehenden Laubbäumen oder an Gebäudefassaden in einer Höhe von mindestens 3 m und mit freiem Anflug anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Schließlich ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich und es sind die betroffenen Bereiche zudem zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen geschützter Tierarten zu kontrollieren.

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. Darüber hinaus wurde ergänzend zum Bebauungsplan von der INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft erstellt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Seitens des Kreis Ausschusses des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, wird in der Stellungnahme vom 05.07.2018 darauf hingewiesen, dass zur **Löschwasserversorgung** gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1.600 l/min anzusehen ist, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden (192 m³ Gesamtmenge) bereitstehen muss.

Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird dabei ebenfalls sichergestellt.

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 in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes TB Kirchheim I. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 07.06.1972 (StAnz. Nr. 28/1972, S. 1219) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Vorgesehene bauliche und sonstige Nutzungen mit möglichen Einwirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind mit dem Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung 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 Vorgaben zur Anpflanzung und zur Erhaltung 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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten. Hinsichtlich der konkreten Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet sowie zu den diesbezüglichen Vorgaben und Einschränkungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen an entsprechender Stelle verwiesen.

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 Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung auf der Grundlage einer Vorplanung der INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Im Einzelnen wird aus fachtechnischer Sicht dargelegt, dass das Plangebiet nicht direkt an das vorhandene Kanalsystem der Gemeinde Kirchheim angebunden werden kann. Zum einen ist das bestehende Kanalnetz baulich und hydraulisch nicht ausreichend und zum anderen bestehen diesbezüglich Auflagen der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Empfohlen wird daher die Realisierung eines sogenannten qualifizierten Trennsystems, um eine Reduzierung der Niederschlagsmengen im Kanalnetz bzw. der Einleitung in die Aula zu erreichen.

Eine nachhaltige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet sowie in Verbindung mit der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzgebietszone III nicht möglich bzw. technisch nicht umsetzbar.

Teilbereiche der unbelasteten Dach- und Hofflächen/Platzflächen sollen vielmehr direkt in die Aula eingeleitet werden, während die belasteten Flächen über eine Kompensation an das bestehende Mischsystem angebunden werden sollen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Das gesamte Kanalsystem der Gemeinde Kirchheim wird über eine Kanalisation der Kläranlage Kirchheim zugeleitet. Die entsprechenden Abwässer werden hier sachtechnisch gereinigt. Durch den Anschluss des Plangebietes ergeben sich keine nachhaltigen Veränderungen der Abwasserzusammensetzung und Menge, sodass diese Fläche schadlos an das Entwässerungsgebiet bzw. Kläranlagensystem der Gemeinde Kirchheim angebunden werden kann.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

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.

Eine nachhaltige Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet sowie in Verbindung mit der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzgebietszone III nicht möglich bzw. technisch nicht umsetzbar. Teilbereiche der unbelasteten Dach- und Hofflächen/Platzflächen sollen vielmehr direkt in die Aula eingeleitet werden, während die belasteten Flächen über eine Kompensation an das bestehende Mischsystem angebunden werden sollen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

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 gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

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 Vorgaben zur Anpflanzung und zur Erhaltung 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. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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 16.07.2018 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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 Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Bereich des Interkommunalen Gewerbegebietes „Friedrichsfeld“ dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der ITA – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR auf der Grundlage von schalltechnischen Berechnungen zu den gewerblichen Geräuschemissionen eine entsprechende **Gutachtliche Stellungnahme zum Schallschutz** in der Bauleitplanung erstellt. Im Ergebnis wurde das Gewerbegebiet zum Entwurf des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Nutzungen im Sinne einer **Emissionskontingentierung** gegliedert, sodass auch in der Summe der gewerblichen Geräuscheinwirkungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten in der näheren Umgebung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Durch die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a Doppelbuchst. bb BauGB wird insofern die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbegebietes zu bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt. Die Geräuschkontingentierung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung und baugenehmigungsrelevanten Änderung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109-1:2018-01) bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die als **Anlage** beigefügte Gutachtliche Stellungnahme verwiesen.

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. So wird 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 in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 20.06.2018 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Da die vorhandenen Anlagen auch Objekte außerhalb des Plangebietes versorgen, muss der Bestand und der Betrieb dieser Anlagen weiterhin sichergestellt bleiben. Hier sind insbesondere die Versorgung der Tankstelle westlich des Plangebietes und die Anbindung des Funkmastes südöstlich des Plangebietes zu nennen. Die Anlagen, die lediglich der Versorgung des ehemaligen Motels dienten, können bei Abbruch der Gebäude entfernt werden. Zur Versorgung des Baugebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende **Trassen** mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	53.724 m²
Gewerbegebiet	40.505 m ²
Straßenverkehrsflächen	3.880 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „A“	1.975 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“	2.314 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gelenkte Sukzession“	5.051 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 20.02.2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH, Stand: 22.10.2025
- Verkehrsuntersuchung, IKS – Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung, Stand: 09.04.2020
- Gutachtliche Stellungnahme zum Schallschutz in der Bauleitplanung, ITA – Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, Stand: 06.04.2020
- Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange, Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Stand: 09/2018

Planstand: 20.02.2026

Projektnummer: 171218

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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