

Gemeinde Kirchheim, Ortsteil Kirchheim

## **Begründung**

# **16. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## **Inhalt**

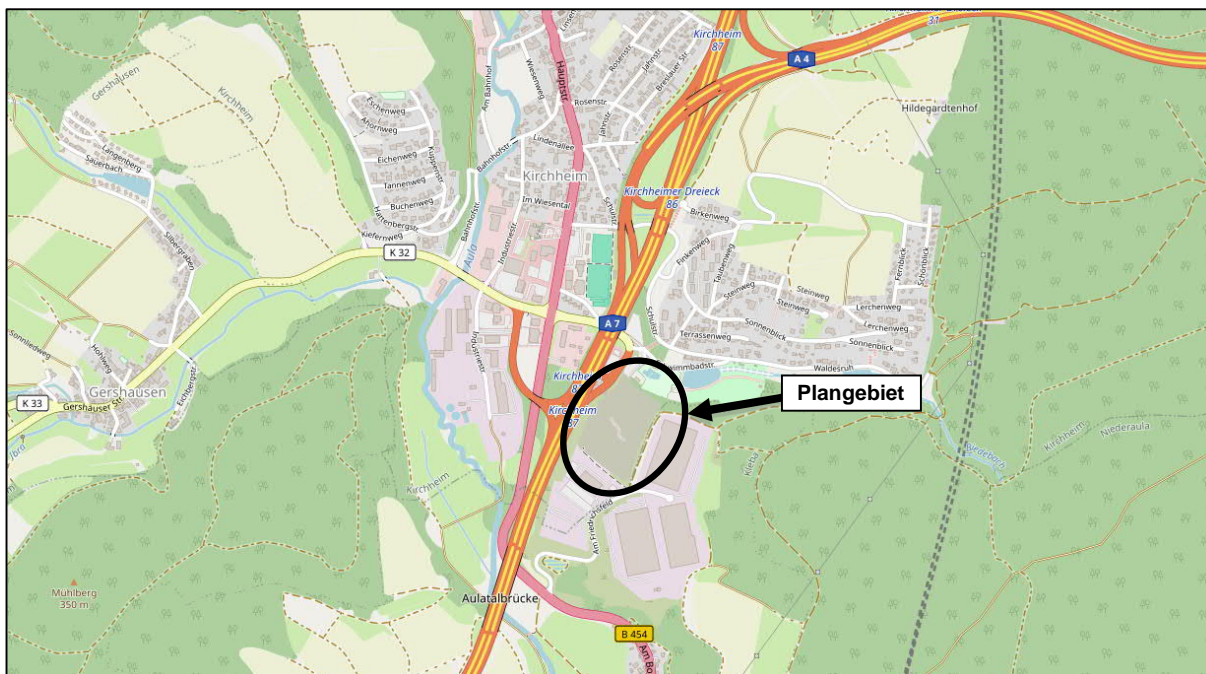
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung .....	4
1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz.....	5
1.5 Verfahrensart und -stand.....	5
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Inhalt und Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>8</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	8
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....	9
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>9</b>
5.1 Überschwemmungsgebiete .....	9
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
5.3 Oberflächengewässer.....	11
5.4 Abwasserbeseitigung .....	11
5.5 Abflussregelung .....	13
<b>6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>7. Kampfmittel</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>10. Anlagen</b> .....	<b>15</b>

## 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 autobahnnahe 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 autobahnnahe 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 Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ 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 vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung gefasst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ mit Ausnahme der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Ersatzhabitat“ mit der Bezeichnung „B“. Der Geltungsbereich umfasst Flächen in der Gemarkung Kirchheim, Flur 25, und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Schwimmbadstraße und Bereich des Schwimmbades Kirchheim sowie Gehölzbestand; weiter nördlich in rd. 170 m räumlicher Entfernung Wohnbebauung
- Westen: Böschungsbereich mit Gehölzbestand sowie Autobahnabfahrt (BAB 7)
- Süden: Gewerbliche Nutzungen
- Osten: Gemarkungsgrenze Kleba (Marktgemeinde Niederaula); Wegeparzelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,1 ha.

## Bereich des Plangebietes





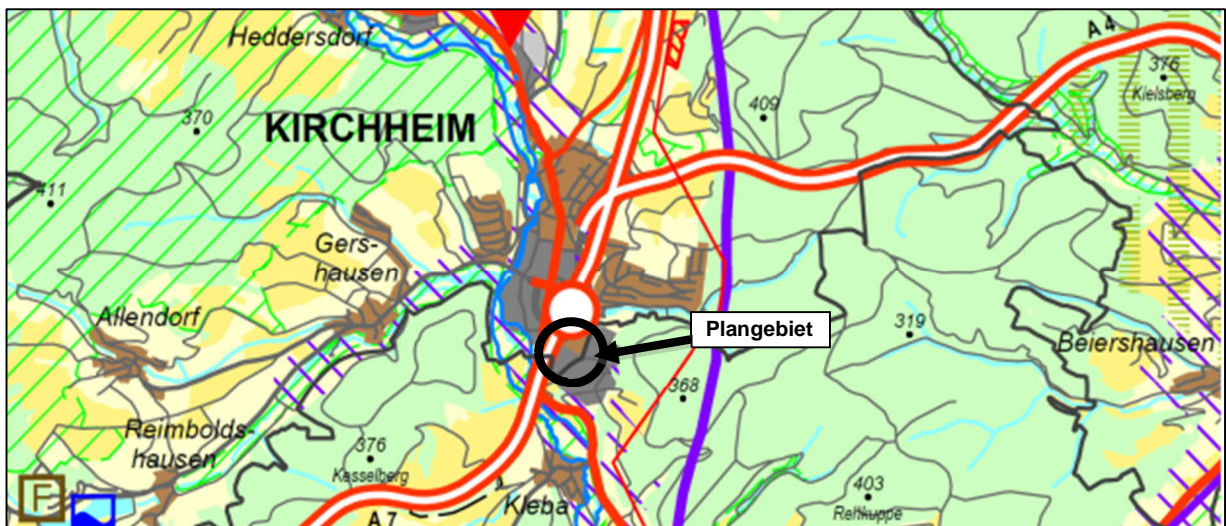
Eigene Aufnahmen (01/2018)

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.

### 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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung etwa durch die Festsetzungen 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 <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	11.12.2017 Bekanntmachung: 02.02.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	04.06.2018 – 06.07.2018 Bekanntmachung: 25.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 29.05.2018 Frist: 06.07.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	..... – ..... Bekanntmachung: ..... .....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ..... Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss	.....

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.

### Carl-Benz-Straße und Zufahrtsbereich



Eigene Aufnahmen (01/2018 und 03/2018)

Die innere Erschließung erfolgt über die geplante Errichtung einer von der Carl-Benz-Straße und dem vorhandenen Zufahrtbereich ausgehenden Stichstraße, die mit einer für Gewerbegebiete hinreichend dimensionierten Wendeanlage endet. Eine direkte verkehrliche Verbindung zum Gewerbegebiet „Friedrichsfeld“ ist entgegen ersten Überlegungen nicht mehr vorgesehen.

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit den geplanten gewerblichen Nutzungen im Bereich des Plangebietes wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von IKS – INGENIEURBÜRO FÜR STADT- UND MOBILITÄTSPLANUNG zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 Leistungs-fähigkeitsuntersuchung 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. 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.

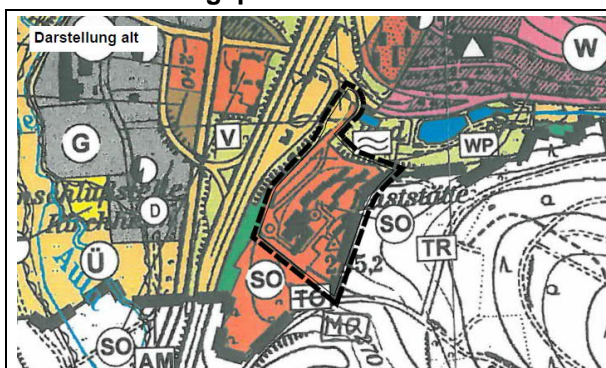
Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn 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.

### 3. Inhalt und Darstellungen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

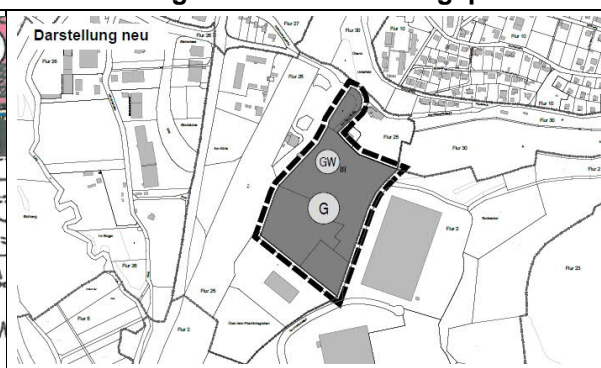
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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 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“ dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ den Darstellungen des 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 teilräumlich entsprechend geändert.

Flächennutzungsplan



16. Änderung des Flächennutzungsplanes



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der **16. Änderung des Flächennutzungsplanes** ist die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Flächenutzungsplan-Änderung werden somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Gewerbegebietes im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ geschaffen.

### 4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 4.1 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 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 Umweltberichts 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.

#### **4.2 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 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Am Körle“ aufgenommen.

### **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 wie folgt behandelt. Darüber hinaus wurde ergänzend zum Bebauungsplan von der INGENIEURGESELLSCHAFT MÜLLER MBH ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft erstellt.

#### **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 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 Kreisausschusses 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 m<sup>3</sup> 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

### **5.3 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.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Betrachtung und Darstellung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand des auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Fachbeitrages Wasserwirtschaft. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Im Einzelnen wurde 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 wurde daher die Realisierung eines sog. 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.

## **5.5 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*

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan 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.

## **6. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz**

### *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.

## **7. 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.

## **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 „Gewerblichen Bauflächen“ 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.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde von der ITA – INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR auf der Grundlage von schalltechnischen Berechnungen zu den gewerblichen Geräuschemissionen zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.

## **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. Anlagen**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 20.02.2026

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](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)