

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach

Begründung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ – Teilfläche Nord

4. Änderung

Planstand 20.07.2026

Projektnummer: 26-3224

Projektleiter: Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Am Nordpark 1 - 35435 Wettenberg,
T.+49 641/98441-22, Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planungserfordernis.....	5
1.2	Verfahrensstand	6
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	9
1.4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	9
1.4.4	Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz	11
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	12
3	Begründung der Planfestsetzungen	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	15
3.5	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG).....	15
3.6	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung	16
4	Landschaftspflege und Naturschutz.....	17
4.1	Eingriffs- und Ausgleichplanung	18
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete	18
5	Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	18
5.1	Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
5.1.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	18
5.1.2	Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	19
5.1.3	Tiere und artenschutzrechtliche Belange.....	22
5.1.4	Boden und Fläche	23
5.1.5	Wasser.....	26
5.1.6	Luft und Klima	28
5.1.7	Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen	31
5.1.8	Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete	31
5.1.9	Landschaft	32
5.1.10	Mensch, Wohn- und Erholungsqualität	33
5.1.11	Kulturelles Erbe und Denkmalschutz	33
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima	33
6.1	Hochwasserschutz.....	33

6.1.1	Überschwemmungsgebiet	33
6.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	33
6.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs.1 WHG)	33
6.2	Wasserversorgung.....	33
6.2.1	Bedarfsermittlung	33
6.2.2	Wassersparnachweis	34
6.2.3	Deckungsnachweis.....	34
6.2.4	Technische Anlagen	34
6.3	Grundwasserschutz.....	34
6.4	Schutz oberirdischer Gewässer	36
6.4.1	Gewässerrandstreifen	36
6.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	36
6.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben.....	36
6.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern.....	36
6.5	Abwasserbeseitigung	36
6.5.1	Gesicherte Erschließung.....	36
6.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	36
6.5.2.1	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	37
6.5.2.2	Anforderungen an das Einleiten von Abwasser	37
6.5.2.3	Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser	37
6.5.2.4	Versickerung des Niederschlagswassers	38
6.5.2.5	Entwässerung im Trennsystem.....	38
6.5.2.6	Kosten und Zeitplan	38
6.6	Abflussregelung	38
6.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	38
6.6.2	Hochwasserschutz	38
6.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	38
6.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	39
6.6.5	Starkregen	39
6.6.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	39
7	Verkehrerschließung, Technische Infrastruktur.....	39
7.1	Straßen und Wege.....	39
7.2	Knotenpunkte	39
7.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	39
7.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	39

7.5 Wasserversorgung.....	39
7.6 Abwasserentsorgung	40
7.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	40
7.8 Brandschutz	40
7.9 Abfälle	40
8 Flächenbilanz	40
9 Bodenordnung	40
10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz	41
11 Denkmalschutz.....	42
12 Immissionsschutz.....	42
13 Kosten.....	44

Abb. 1 und 2: Übersichtskarten Plangebiet



Nordwestlich der Ortslage Fraurombach, jeweils genordet und ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planungserfordernis

In Schlitz, nordwestlich der Ortslage Fraurombach, befindet sich das große Gewerbe- und Industriegebiet, das durch zahlreichen Bebauungspläne erfasst und bauplanungsrechtlich abgesichert ist. Ein Großteil der Flächen ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt. Im westlichen Bereich dieses Gebietes, auf der Parzelle 37/2, die bisher als Lagerfläche genutzt wurde, soll nun u.a. eine Bauschuttrecyclinganlage errichtet werden. Hierfür bedarf es der Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. In dem ersten Ursprungsplan war diese Fläche bereits Industriegebiet („Gewerbegebiet Fraurombach – 1.Erweiterung Teilfläche Nord). Beim Änderungsplan für diesen Bereich (2.Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 2020) wurde die Fläche umgewandelt und als Gewerbegebiet ausgewiesen, da die östlich angrenzende Firma im Industriegebiet damals ein Büro- und Verwaltungsgebäude benötigte, die Nutzung aber im Industriegebiet nicht zulässig ist. Die Gebäude sollten dann auf der Parzelle 37/2 im Gewerbegebiet errichtet werden. Diese Planung wurde allerdings nicht realisiert.

Die Fläche 37/2 wurde nun von der Firma Metzendorf aus Schlitz erworben, die an ihrem aktuellen Standort in der Kernstadt keine Expansionsmöglichkeiten besitzt. Folgende Planungen sind auf der neuen Fläche beabsichtigt:

1. Aufarbeitung von Mutterboden mit einer Siebanlage zur Wiederverwendung.
2. Lagerplatz für Trafos, Fundamente für Ladesäulen, Ladesäulen Dachfundamentfertigteile und Stahlkonstruktionen für Überdachungen.
3. Lkw-Unterflurwaage, um Schüttgüter bis 50t pro Zuge wiegen zu können.
4. Schleppdachhalle für das Lagern von noch unbeprobtem Material nach EBV
5. Schüttgutboxen für Frostschutz und Pflastersplitt.
6. Bauschuttrecyclinganlage mit einer Jahresmenge von 3.000-4.000t

Für diese Art der Nutzungen empfiehlt sich die Ausweisung eines Industriegebietes i.S.d. § 9 Baunutzungsverordnung.

Die Baufläche ist bereits im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Planung und im Regionalplan 2025 wird die Fläche als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden vom Grundsatz her beibehalten und nur an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an die neue Nutzung (Industriegebiet) angepasst.

Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes und der aktuellen Nutzung, der baulichen Anlagen im und angrenzend zum Vorhaben kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	22.06.2026 Bekanntmachung* 23.07.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Bekanntmachung am 23.07.2026 Frist 27.07.2026 – 28.08.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 23.07.2026 Frist 28.08.2026
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Boten*

Das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Es erfolgt eine angemessene Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB von einem Monat bzw. 30 Tagen. Eine verlängerte Auslegung ist aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechtes und den vorhandenen Nutzung nicht erforderlich.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Lage: Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Frauombach.

Größe: 1,49 ha

Flurstücke: Betroffen sind die Flurstücke 37/2, 87/1tlw. und 116/1tlw. in der Flur 3, jeweils Gemarkung Frauombach. Die Flächen liegen nördlich der Rolf-Hartmann-Straße und östlich der Landesstraße 3176.

Exposition: Das Gelände ist überwiegend modelliert und dadurch relativ eben.

Nutzung: Lagerfläche, geschottert, Brachfläche.

Angrenzende Nutzungen: Industriegebiet, Straßen, Parkplatz, Regenrückhaltebecken.

Geplante Ausweisung: Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Lage des Plangebietes



Bildquelle: HLNUG, Geoportal Hessen Natureg-Viewer, Abruf 20.07.2026 und eigene Darstellung, genordet, ohne Maßstab

Die Luftbildaufnahme im Naturegviewer ist nicht aktuell, wie die beiden nachfolgenden Bilder der Geländeaufnahmen des Planungsbüros zeigen.

Abb. 4 und 5: Fotos der Geländeaufnahmen vom 02.07.2026 mit Blick nach Norden und Süden.



1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2), als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) und als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12) dar. Somit ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 6: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Regionalplan Mittelhessen 2010

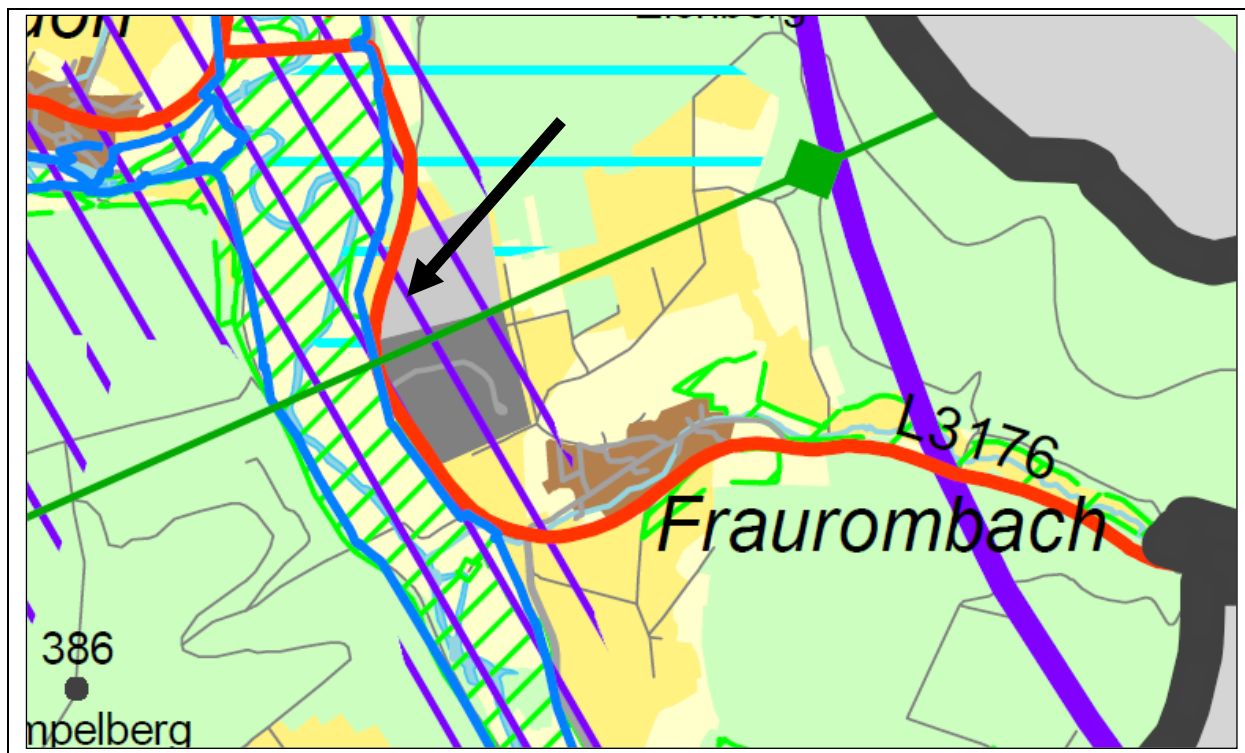
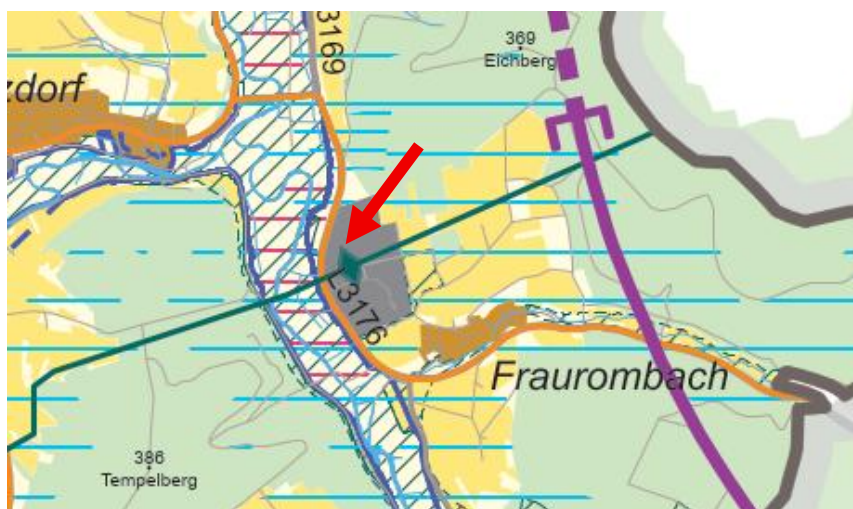


Abb. 7: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2025

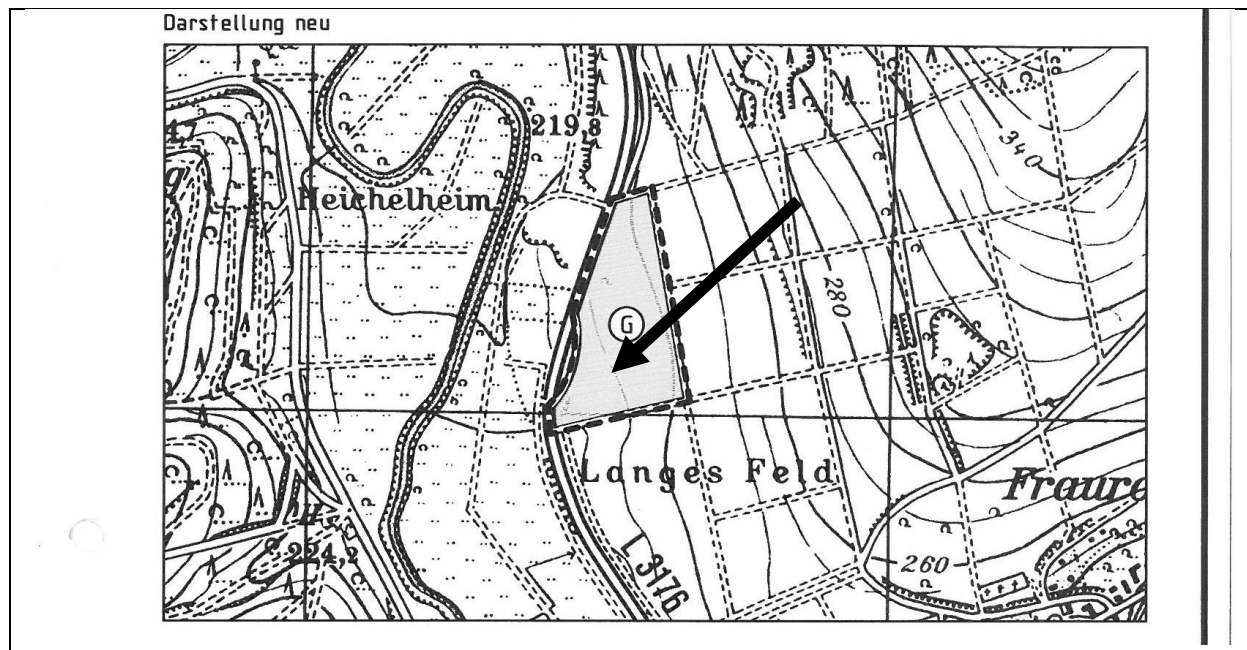


Der Regionalplan Entwurf 2025 stellt die Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit auch an die künftigen Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz entwickelt, da die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Abb. 8: Plangebiet (Lage siehe Pfeil) im Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz (Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Schlitz für diesen Bereich).

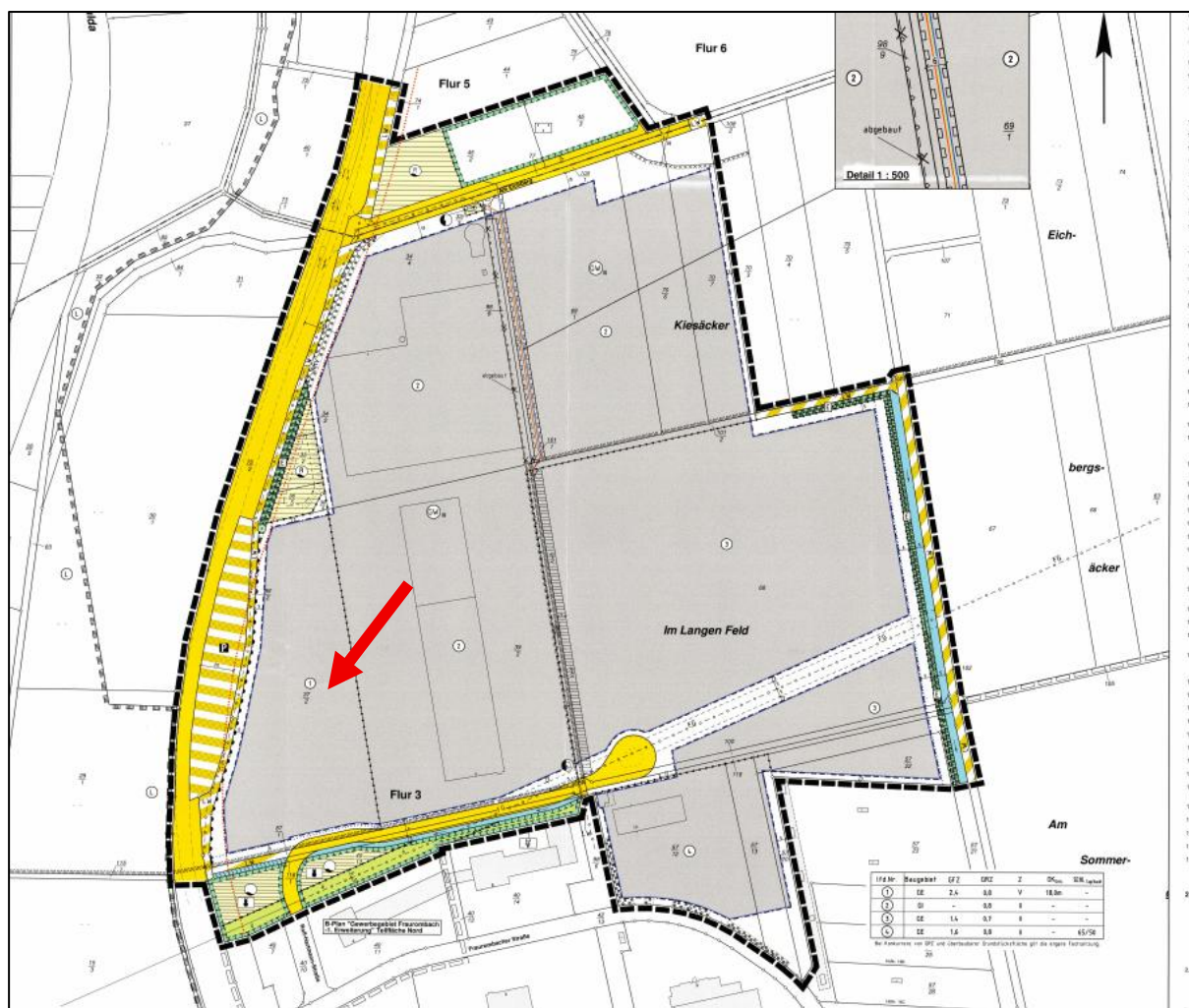


1.4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich liegen zwei rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung“ - Teilfläche Nord (Abb. 9), von 2005, war das Plangebiet als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen, in der 2. Änderung und Erweiterung (Abb.10), von 2021 wurde dieser Teil in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewandelt. Mit der vorliegenden Änderung soll der Teilbereich nun wieder in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO geändert werden. Die Änderung soll als bauplanungsrechtliche Grundlage die Neuerrichtung einer Bauschuttreyclinganlage dienen.

Abb. 10: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ - Teilfläche Nord 2. Änderung und Erweiterung, Satzung 17.11.2021



Genordet, ohne Maßstab

1.4.4 Innenentwicklung Nachverdichtung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB ist die Thematik des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der Begründung zu thematisieren. In diesem Zusammenhang kann aufgeführt werden, dass der Regionalplan Mittelhessen 2010 / 2025, der FNP der Stadt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie (Planung)* (5.3-2) bzw. gewerbliche Bauflächen darstellen. Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne und die tatsächliche Nutzung der Fläche ist die Bebauungsplanänderung alternativlos. Es werden keine neuen lw. Nutzflächen in Anspruch genommen und es gibt keine gewerbliche Alternativfläche.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Wie in der 1. Änderung und Erweiterung wird dieser Bereich wieder als Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung ausgewiesen, um eine bauplanungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung einer Bauschuttrecyclinganlage sowie der unter Kapitel 1.1 aufgeführten geplanten Nutzungen zu schaffen. Eine genaue Flächenaufteilung wird für das Industriegebiet nicht vorgegeben. Die geplanten Nutzungen hängen teilweise funktional zusammen und können dann entsprechend auf der Fläche platziert und kombiniert werden. Auch der mögliche und von der bisherigen Bebauungsplanung vorgegebene Versiegelungsgrad wird durch die beabsichtigte Planung nicht voll ausgenutzt, da für die Fläche i.d.R. eine geschotterte Befestigung zur Ausübung der Nutzung ausreicht (siehe auch Abb. 4 und 5). Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die textlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung für diesen Bereich und für die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen, die ebenfalls gemäß den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen werden.

Die Firma Metzendorf beabsichtigt zum einen auf dem Gelände Mutterboden mit einer Siebanlage zur Wiederverwendung aufzubereiten. Zum anderen hat die Firma Rahmenverträge für die Errichtung von E-Ladesäulen an den Autobahnrastanlagen, Autohöfen und bei großen Firmen (wie. z.B. IKEA). Für diese Nutzung wird Lagerfläche benötigt, um Trafos, Fundamente für Ladesäulen, Ladesäulen, Dachfundamentfertigteile und Stahlkonstruktionen für Überdachungen etc. bereithalten zu können. Zur Lagerung dieser Elemente ist eine geschlossene Lagerhalle im Umfang von 20,00 x 40,00m geplant. Ergänzend zu diesen Nutzungen soll eine Lkw-Unterflurwaage installiert werden, um Schüttgüter bis zu 50t pro Zug wiegen zu können. Geplant ist weiterhin eine Schleppdachhalle für das Lagern von noch unbeprobtem Material nach EBV auf dem Grundstück zu errichten. Ergänzende bauliche Anlagen sind dann Schüttgutboxen für Frostschutz und Pflastersplitt. Die Nutzung der Fläche als Zwischenlagerplatz für Erdaushub nach EVB kann auf dem jetzigen Betriebsgelände in der Kernstadt wegen Platzmangel nicht durchgeführt werden, ist aber nach den aktuellen neuen Gesetzesvorgaben erforderlich und für die Wettbewerbsfähigkeit der Firma von sehr wichtiger Bedeutung. Um die Erdbaumassen zu überprüfen und im weiteren Betrieb die Recyclingbaustoffe zu beproben, wird ein Überwachungsvertrag mit der ISEGA abgeschlossen.

Für das geplante Betonrecycling soll die Aufbereitung im Jahr nicht durchgängig erfolgen, sondern nach aktuellem Stand (Bedarf) auf ca. 10 Tagen beschränkt. Geplant ist die Annahme von Beton und Ziegelsteinen. Andere Materialien würden weiterhin an die bisherigen Entsorgungsbetriebe in Fulda oder Asphalt in den Produktionsbetrieben entsorgt. Die Brecheranlage soll auf einer Bodenplatte gestellt wer-

den, um die Schwingungsübertragungen zu minimieren bzw. zu verhindern. Die Staubimmissionen werden über eine Staubbierhaltung, die am Brecher montiert ist, unterbunden. Das benötigte Wasser soll über die Dachflächen gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Innerhalb des Beckens muss dann ein Wasserreservoir vorgehalten werden. Der benötigte Strom der oben beschriebenen Anlagen wird über ein PV-Anlage gewonnen, die auf den Dächern montiert wird.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von der bestehenden Rolf-Hartmann-Straße aus.

3 Begründung der Planfestsetzungen

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. In Ausführung dieser Grundnormen werden festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines **Industriegebietes** im Sinne des § 9 BauNVO. Gemäß Abs.1 dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,

Ausnahmsweise können 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*¹,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Im Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung bestimmt (TF 1.1.1), dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind, um die industrielle Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im und angrenzend zum Gebiet nicht einzuschränken

Die Entscheidung über die Gewährung der oben genannten Ausnahmen unter § 9 Abs.3 BauNVO liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

¹ *über den Bebauungsplan ausgeschlossen,

Unter Beachtung der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs.4 BauGB, wonach Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird festgesetzt (TF 1.1.2), dass im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Durch diese bereits im Regionalplan Mittelhessen formulierte Zielsetzung soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Industriegebiet) auf der Plankarte erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan zunächst durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs.1 BauNVO). Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs.2 BauNVO).

Die GRZ wird in dem Gebiet mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt und stellt somit gegenüber den bisherigen baulichen Anlagen in Sachen Bebaubarkeit und Versiegelungsgrad eine vergleichbare Nutzung dar. Es erfolgt somit eine Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Fraurombach zum angrenzenden Außenbereich. Um eine mit der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit $Z = II$ festgesetzt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plangebiet werden Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden müssen. Die Ausweisung des Baufensters erfolgt großflächig, so dass den Bauherren ein Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Platzierung der Gebäude gewährt wird. Zusätzlich wird über die textliche Festsetzung bestimmt (TF 1.2), dass untergeordneten Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. eine Trafostation) und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich Unterbau wird, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße² (§ 23 HStrG) und zu dem südlich angrenzenden Gewässer (Flurstück 116/1) sind keine baulichen Anlagen zulässig (§ 23 HWG). Eine Bauweise wird nicht festgelegt. Sie ergibt sich abschließend aus der Abmessung der überbaubaren Grundstücksfläche und Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

Festsetzung zur Mindestbegrünung von PKW-Stellplätzen im Industriegebiet, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich zu minimieren (TF 1.3.1). Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Gleichzeitig kann durch die Baumpflanzungen der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert und das Lokalklima verbessert werden.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (100 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen).

3.5 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Vorflutern und dem geplanten Regenrückhaltebecken zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (TF 3.0.1). Ziel der Festsetzung ist es, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Ziel sollte auch sein, das überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung) oder dem Regenrückhaltebecken zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen. Niederschlagswasser soll zudem ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wer-

² Siehe auch Kapitel 6.3

den³, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.6 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert (Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan), die wie folgt begründet wird.

Zulässig sind bei Gewerbehallen Dächer mit einer Neigung von 2 – 38°, diese Festsetzung gilt allerdings nicht für Nebenanlagen (TF 2.1.1). Gleichzeitig sind die Dacheindeckungen in hellen bzw. grauen, roten oder dunklen Farbtönen vorzunehmen, wobei extensive Dachbegrünung und Solaranlagen ausdrücklich zulässig sind. Die Nutzung der Dachflächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie extensive Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig, damit keine zusätzliche Flächenbeanspruchung für Fotovoltaikanlagen innerhalb knapper Gewerbeflächen stattfindet. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen auch um den Eingriff in das Orts und Landschaftsbild zu minimieren und den bisherigen Farbcharakter des Gebietes bzw. der Gebäude fortzusetzen.

Über die textliche Festsetzung 2.2 werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen aufgenommen bzw. aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. So sind im Bereich von Werbeanlagen an Gebäuden Restriktionen festgesetzt, dass diese die jeweilige Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten dürfen. Als Ausnahme wird jedoch zugelassen, dass im Bereich der Giebelfront die Traufhöhe überschritten werden kann. Zudem wird festgelegt, dass Wegweiser keine Werbeanlagen sind und von dieser Vorschrift nicht erfasst werden. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2 und 2.2.1 sind Werbeanlagen in der Bauverbotszone unzulässig, in der Baubeschränkungszone ist eine Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich.

Einfriedungen können in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen und sich störend auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Um dennoch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Nutzer gerecht werden zu können, wird festgesetzt (2.3ff.), dass Einfriedungen grundsätzlich zulässig sind. Sie sollten ausschließlich in gebrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen errichtet werden können (Empfehlung, keine Festsetzung). Auf den Betriebsgeländen der dort ansässigen Firmen und auf dem weiter östlich befindlichen Solarpark sind aus sicherheitstechnischen Gründen bereits Einfriedungen mit Übersteigschutz notwendig. Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, wobei die maximale Höhe 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen darf. Da die Fläche im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen ist und aufgrund der Hang- und angrenzenden Auenrandlage hat der Klimaschutz eine besondere Bedeutung im Gebiet. Durch größere Barrieren, wie z.B. Mauersockel, werden Kaltluftstaus verursacht, die sich auf das Lokalklima negativ auswirken.

³ Hierfür wäre eine Einleiterlaubnis erforderlich

Es wird des Weiteren festgesetzt (2.4), dass 100% der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Auch diese Festsetzung dient zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU-Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der neue § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (umweltschützende Belange) verwiesen, der nachfolgend in die Begründung (Kapitel 5ff.) integriert ist.

4.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB trifft im vorliegenden Fall zu, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, zumal die Bebauungsplanänderung weder den Geltungsbereich erweitert noch den bisher zulässigen Versiegelungsgrad erhöht.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder direkt betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

Die am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindliche Landesstraße grenzt teilweise an intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, welches an die „Fulda“ anschließt. Beides stellt einen Teil des FFH-Gebiets 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ dar. Die geplante gewerbliche Bebauung grenzt somit nicht unmittelbar an dieses FFH-Gebiet, sondern ist durch die Landesstraße von diesem klar und deutlich getrennt. Zudem ist für die bereits bestehenden Gebäude eine abschirmende Wirkung anzunehmen. Da von der bereits vorhandenen Landesstraße mit anschließender gewerblicher Nutzung entlang der FFH-Gebietsgrenze aktuell keine oder gar erheblichen Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet feststellbar sind, ist dies ebenso für die geplante Straßen- und Gewerbegebietserweiterung anzunehmen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

5 Integrierter Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

5.1 Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.1.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfah-

rens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

5.1.2 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes wurde Anfang Juli 2026 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Fraurombach, einem Stadtteil von Schlitz. Naturräumlich liegt das Plangebiet im Naturraum 355.20 „Kämmerzell-Asbacher Fuldata“ (Haupteinheit: 355 „Fulda-Haune-Tafelland“) im „Osthessischen Bergland“.

Das Plangebiet besteht nahezu vollständig aus Schotter- und Rohbodenflächen, die stellenweise als Lagerplätze genutzt werden. In den Randbereichen befinden sich besonders im Westen und Südwesten flächige, kurzlebige Ruderalfluren, die relativ arten- und blütenreich ausgebildet sind.

Am Südwestlichen Rand des Plangebietes wurde das Gelände stufenartig um mehrere Meter auf das Niveau der westlich verlaufenden Landesstraße abgetragen. Auch hier befindet sich Rohboden sowie teils offene und teils mit kurzlebiger Ruderalflur bewachsene Erdhänge. Insgesamt wurden im Rahmen der Begehung die folgenden Arten innerhalb der Ruderalfluren des Plangebietes erfasst:

Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Apera spica-venti</i>	Gewöhnlicher Windhalm
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Bromus secalinus subsp. infestus</i>	Große Roggen-Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Carduus crispus</i>	Krause Distel
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Crepis capillaris</i>	Kleinköpfiger Pippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Elymus repens</i>	Quecke
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Epilobium tetragonum</i>	Vierkantiges Weidenröschen
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geranium pyrenaicum</i>	Pyrenäen-Storchschnabel
<i>Gnaphalium uliginosum</i>	Sumpf-Ruhrkraut
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich

<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Matricaria chamomilla</i>	Echte Kamille
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Papaver spec.</i>	Mohn
<i>Persicaria maculosa</i>	Floh-Knöterich
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras
<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfblättriger Ampfer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Geruchlose Kamille
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhaarige Wicke

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gehölzbestände, deren Baumkronen teilweise in das Plangebiet hineinragen. Am südwestlichen Rand des Plangebietes ragt der nördliche Rand eines geschlossenen Gehölzbestandes in das Plangebiet hinein. Der Teil des Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes setzt sich aus den folgenden Arten zusammen:

Art	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein künstlich angelegter Graben, der gegenüber dem übrigen Plangebiet durch eine tief ausgeprägte und steile Böschung deutlich abgegrenzt ist. Der Graben befindet sich auf dem Niveau der westlich des Plangebietes verlaufenden Landesstraße und ist mit einem Regenrückhaltebecken nördlich außerhalb des Plangebietes verbunden. Er dient vermutlich der Regenwasserableitung aus den angrenzenden Gewerbeflächen. Die Sohle des Grabens ist mit Steinen befestigt. Innerhalb des Grabens befinden sich Bestände von Rohrkolben (*Typha spec.*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Binsen (*Juncus spec.*).



Abb. 11: Schotterfläche innerhalb des Plangebietes.



Abb. 12: Kurzlebige Ruderalflur im Südwesten der Schotterfläche.



Abb. 13: Bodenabtrag im Südwesten des Plangebietes.



Abb. 14: Rohboden und Gehölzbestände am südwestlichen Rand des Plangebietes.



Abb. 15: Angelegter Graben am nördlichen Rand des Plangebietes.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Fläche, Schotter, Rohboden) und mittlerer (kurzlebige Ruderalflur, Randbereich eines Gehölzbestandes, angelegter Graben) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Bei Umsetzung der Planung findet der Eingriff überwiegend in bereits (teil)versiegelte Flächen sowie in kurzlebige Ruderalflur statt. Zusammenfassend ist das Konfliktpotenzial in Bezug auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bei Umsetzung der Planung als gering zu bewerten.

5.1.3 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu- sehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzu- sehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

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

5.1.4 Boden und Fläche

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

Bewertungsmethoden

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

Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche rd. 1,5 ha. Innerhalb des Plangebietes haben sich Böden aus Braunerden gebildet. Diese werden der Haupteinheit der Böden aus solifluidalen Sedimenten zu geordnet. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung.

Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für das Plangebiet liegt jedoch im BodenViewer Hessen aufgrund der großflächigen Versiegelung keine Bodenfunktionsbewertung vor. Die das Plangebiet umgebenden Böden wurden überwiegend mit einem geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet. Für das Plangebiet wurde im BodenViewer Hessen keine Acker-/ Grünlandzahl verzeichnet. Die Böden im näheren Umfeld zum Plangebiet wurden überwiegend mit einer Acker- du Grünlandzahl von > 25 bis ≤ 55 bewertet. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Böden des Plangebietes nur geringe bis keine natürlichen Bodenfunktionen aufweisen.

Für das Plangebiet besteht größtenteils eine hohe bis extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung für die vorhandenen Böden (**Abb. 16**).



Abb. 16: Bodenfunktionale Gesamtbewertungen im Bereich des Plangebietes (rot umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung).

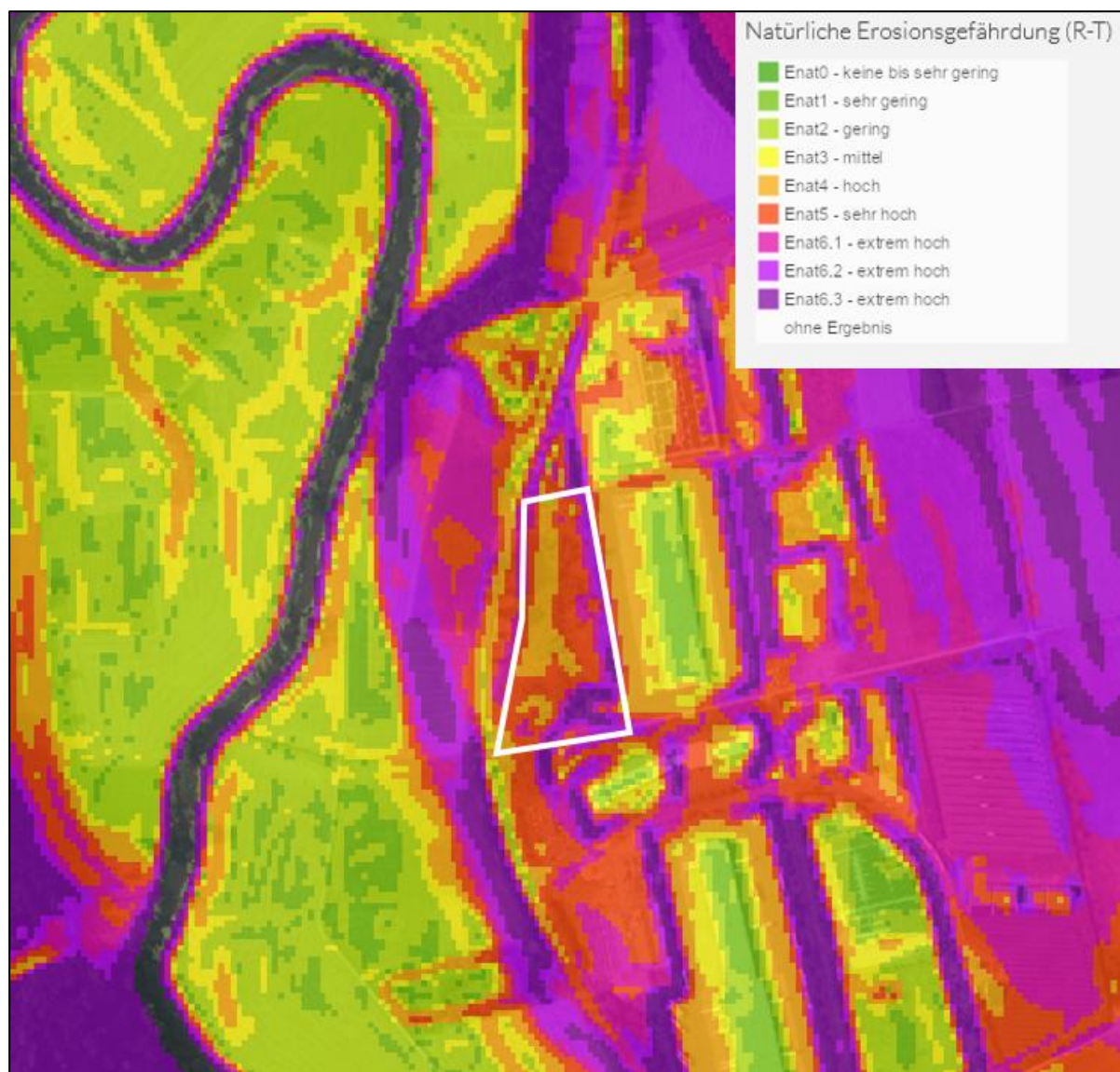


Abb. 17: Natürliche Erosionsgefährdung der Böden im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet) (Quelle: BodenViewer, Zugriffsdatum: 07/2026 eigene Bearbeitung).

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens werden die derzeit vorherrschenden Nutzungen (versiegelte und verdichtete Flächen) voraussichtlich weiterhin bestehen bleiben.

Bei Durchführung der Planung kommt es im Bereich der noch unversiegelten Rohbodenflächen teilweise zu Neuversiegelungen. Darüber hinaus kommt es im Plangebiet sowie dessen unmittelbaren Umfeld teilweise zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag und -vermischung.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um grundsätzlich den mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten entgegenzuwirken (geringere Wasserversickerung, Störung der Grundwasserbildung, Oberflächenabfluss, fehlende Luft-

abkühlung, Störung der Bodenfruchtbarkeit, etc.) enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise:

- Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.
- 100% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

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

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

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung findet der größte Eingriff in bereits versiegelte und überbaute Fläche statt. Zudem liegt das Plangebiet im Bereich mehrerer rechtskräftiger Bebauungspläne, welche das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet ausweisen. Eine Flächen-Neuinanspruchnahme findet nicht statt. Insgesamt ist das Konfliktpotenzial bei Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Bezug auf das Schutzgut Boden als gering zu bewerten.

5.1.5 Wasser

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein angelegter Graben in Ost-West-Richtung. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Eichberg, Sandlofs“ (WSG-ID 535-098) (**Abb. 18**). Rd. 40 m westlich des Plangebietes liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda.

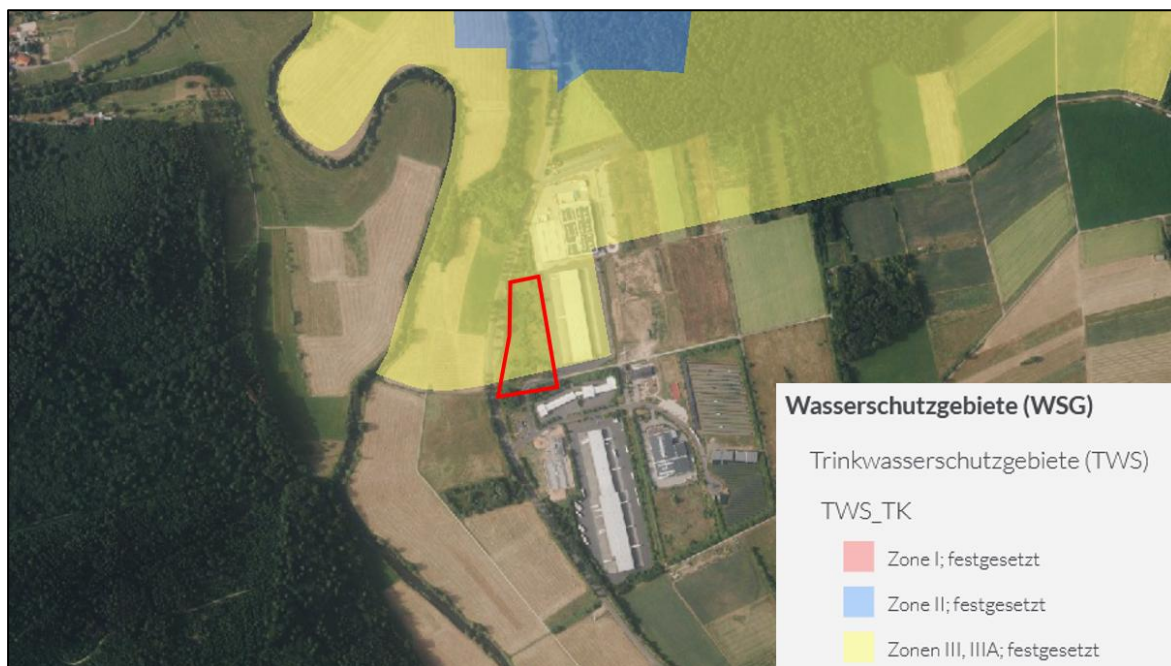


Abb. 18: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Wasserschutzgebieten (Quelle: Wasser-Viewer, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung).

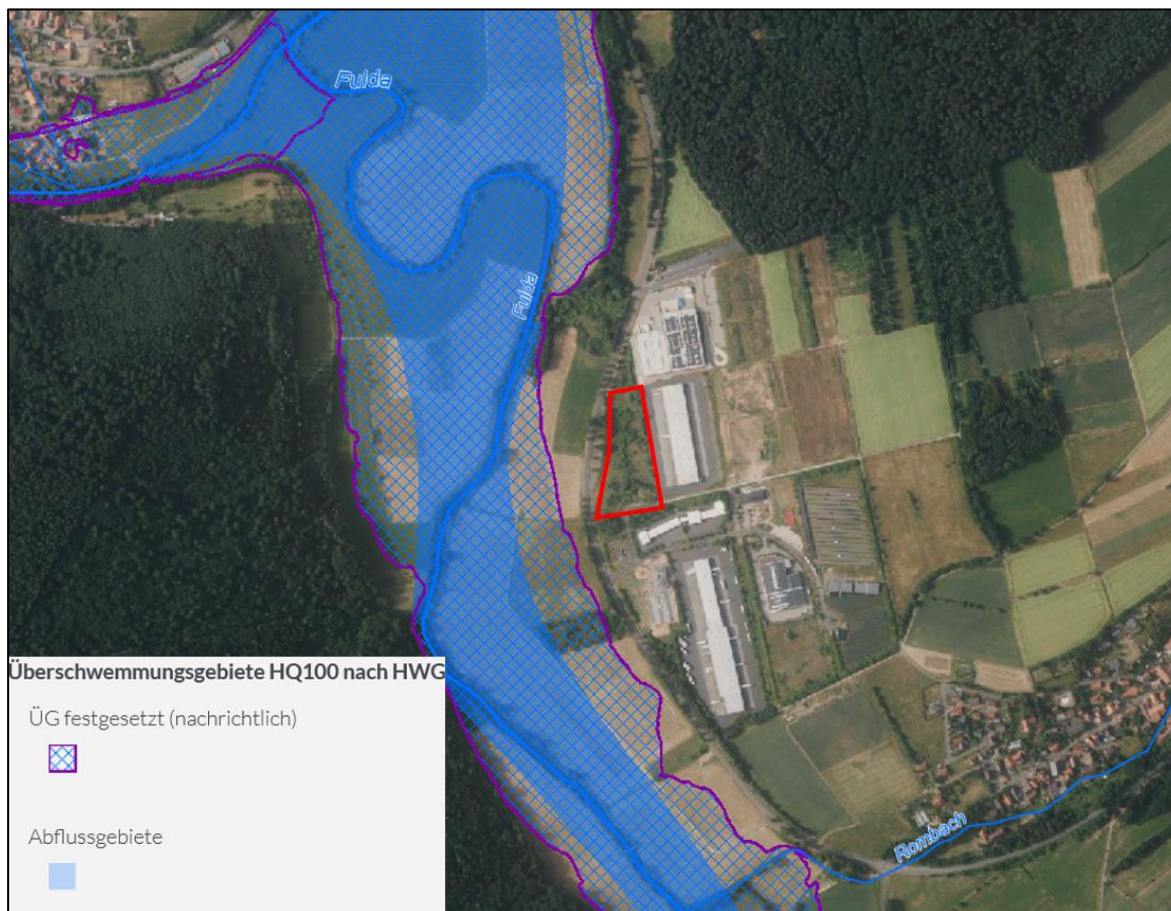


Abb. 19: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu verzeichneten Überschwemmungs- und Abflussgebieten (Quelle: Wasser-Viewer, Zugriffsdatum: 07/2026, eigene Bearbeitung).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

- Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Vorflutern und dem Regenrückhaltebecken zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eingriffsbewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der Eingriff überwiegend in bereits versiegelte bzw. verdichtete Flächen stattfinden. Unter Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen, da bei Umsetzung der Planung nur kleinflächige Neuversiegelungen stattfinden werden. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Wasser ein geringes Konfliktpotenzial.

5.1.6 Luft und Klima

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

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019). Hierbei wurde der Fokus auf die Bewertung von klimatischen Belastungs- und Ausgleichsräumen und auf die Bewertung von Entstehungsflächen für Kalt- und Frischluft sowie deren Abflussbahnen gelegt. Die Herangehensweise zur Beurteilung dieser Klimaelemente wurde anhand der Topografie, der vorhandenen Bebauungsstrukturen, der Flächennutzungen und der daraus abgeleiteten „Klimatope“ im Planungsraum durchgeführt.

Bestandsaufnahme

Als **klimatische Belastungsräume** zählen vor allem die durch Wärme und Luftschadstoffe belasteten Siedlungsflächen. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Eine solche Wärmeinsel bildet das Gewerbe- und Industriegebiet, zu dem das Plangebiet selbst gehört. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist das Plangebiet klimatisch vorbelastet.

Die westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bilden **klimatische Ausgleichsflächen**. Diese weisen einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie geringe Windströmungsveränderungen auf. Sie wirken den durch Wärme und Luftschadstoffen

belasteten Siedlungsflächen durch Kalt- und Frischluftproduktion und -zufuhr entgegen. Kaltluft entsteht in erster Linie auf Freiflächen (z.B. Acker, Grünland, Gehölzarme Parkanlagen), wenn in der Nacht die abkühlende Erdoberfläche ihrerseits die darüber liegenden bodennahen Luftschichten abkühlt. Der Abfluss der Kaltluftbahnen folgt im Groben der Geländeneigung entsprechend von den Höhen ins Tal. Aufgrund der weitestgehend ebenen Topografie ist innerhalb des Plangebietes mit keinem ausgeprägten Kaltluftstrom zu rechnen.

Starkregenereignisse

Im Hinblick auf die hohe Erosionsgefährdung innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes werden nachfolgend potenzielle Starkregenereignisse im Bereich des Plangebietes näher betrachtet. Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topografie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Für das Plangebiet und dessen Umfeld besteht ein erhöhter Starkregen-Index. Der Vulnerabilitäts-Index wird als nicht erhöht eingestuft (**Abb. 20**).

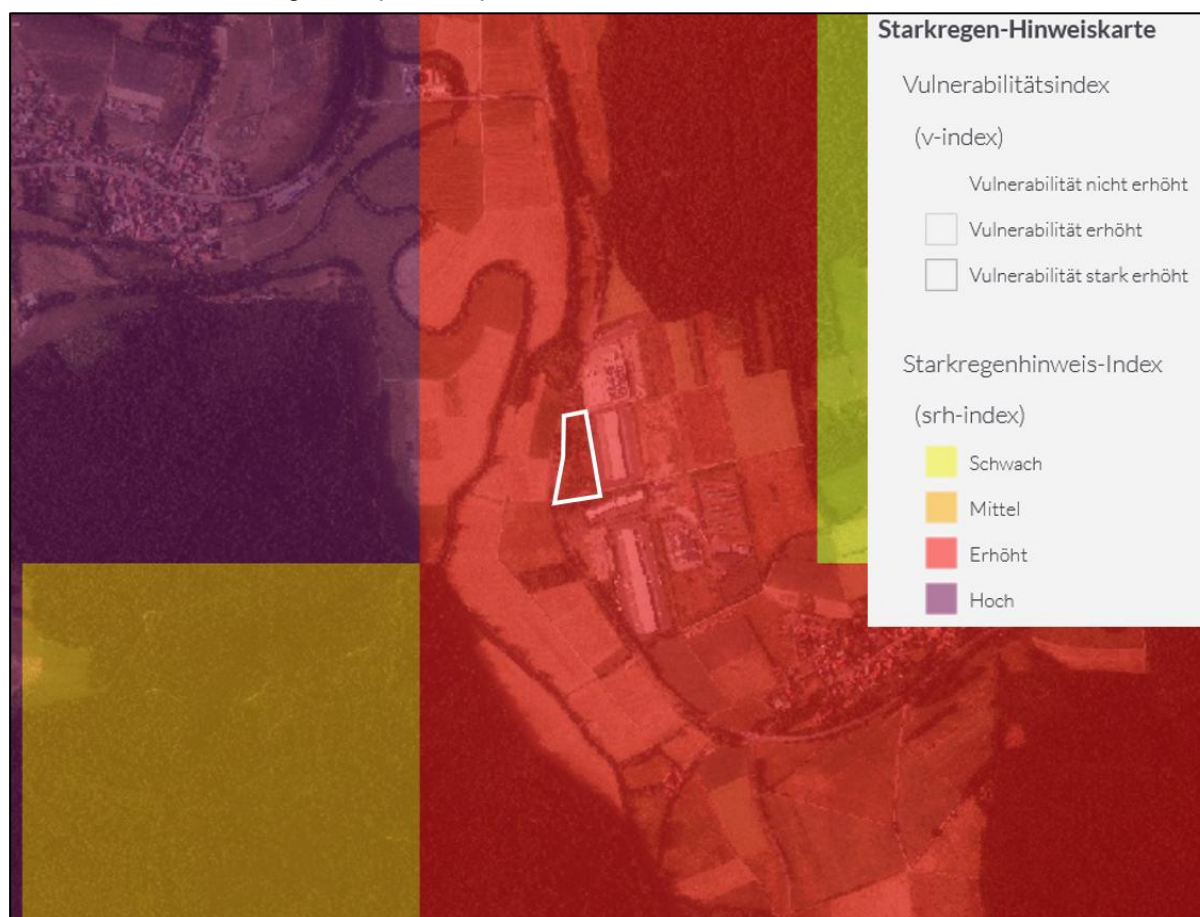


Abb. 20: Starkregen-Hinweiskarte im Bereich des Plangebietes (weiß umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 07/2026, eigene Bearbeitung)

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile, besonders im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m²) eine erste Übersicht der potenziellen Fließpfade,

die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde. In den Randbereichen des Plangebietes verlaufen mehrere Fließpfade entlang versiegelter Flächen (Straßen, Wege) und Grabenstrukturen. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht innerhalb des Gefährdungsbereichs. (**Abb. 21**).

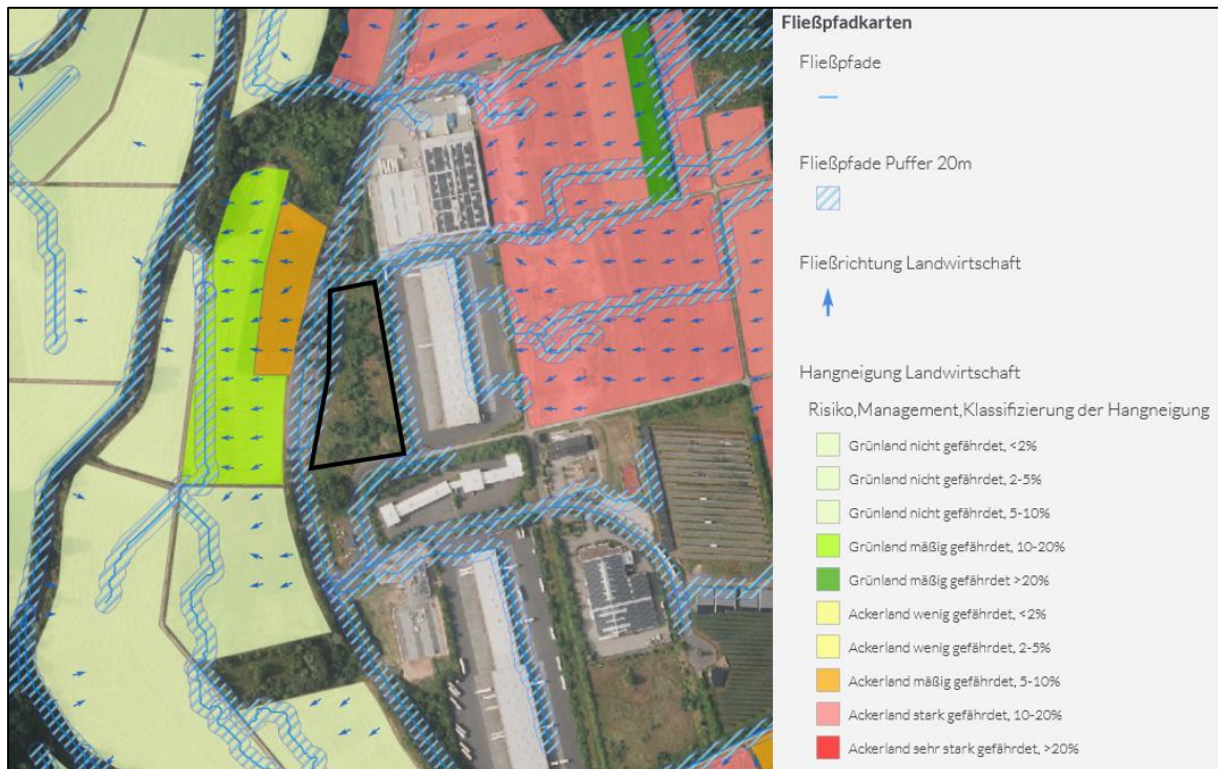


Abb. 21: Fließpfadkarte im Bereich des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: StarkregenViewer Hessen (HLNUG), Stand 07/2026, eigene Bearbeitung)

Eingriffsbewertung

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich aufgrund der bestehenden Versiegelung und der damit einhergehenden geringen neuen Neuversiegelung bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Die geplante Weiterentwicklung im Industrie- und Gewerbegebiet von Fraurombach wird keine Veränderungen der Entstehung und dem Transport von Frisch- und Kaltluft bedingen, daher ist eine erhebliche Beeinträchtigung klimatischer Funktionen im Bereich des Plangebietes und dessen Umgebung nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird weiterhin als „Wärmeinsel“ fungieren und keine Kaltluftentstehungsquelle darstellen.

In Hinblick auf die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind mögliche Auswirkungen hinsichtlich potenziell zukünftiger Starkregenereignisse von mittlerer Relevanz, da für das Plangebiet sowie die umliegenden Bereiche ein erhöhtes Starkregen-Gefahrenpotential sowie eine geringe Vulnerabilität besteht. Zudem gilt zu beachten, dass sich Fließpfade um das Plangebiet herum befinden.

Insgesamt wird die geplante Bebauung und Nutzung voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

5.1.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes existieren keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ - Teilfläche Nord 2. Änderung und Erweiterung (Satzung 17.11.2021) weist keine Kompensationsflächen oder sonstige naturschutzrechtlich relevanten Flächen mit rechtlichen Bindungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aus.

Eingriffsbewertung

Da innerhalb des Plangebietes weder gesetzlich geschützte Biotope noch Flächen mit rechtlichen Bindungen vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

5.1.8 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Rd. 25 m westlich des Plangebietes liegt das FFH-Schutzgebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ (Abb. 22). Da somit ein Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben liegt, wird hierfür nachfolgend eine Natura-2000-Prognose erstellt (**Abb. 22**).

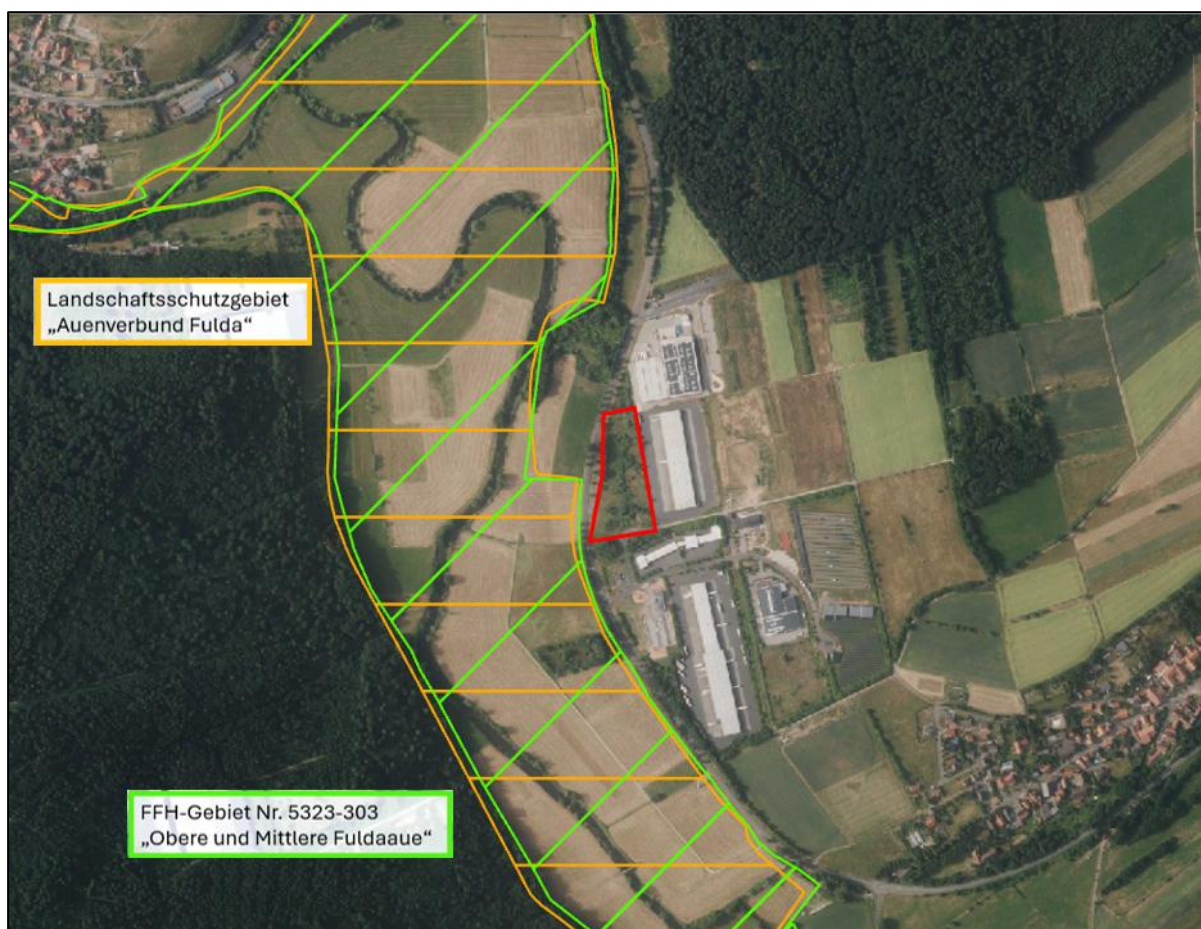


Abb. 22: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zum FFH-Schutzgebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“ (grün) und zum Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631102 „Auenverbund Fulda“ (orange) (Quelle: NaturegViewer,

Stand 07/2026, eigene Bearbeitung

Prognose für das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 „Obere und Mittlere Fuldaaue“

Das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 erstreckt sich über 1.539 ha in den Städten und Gemeinden Bad Hersfeld, Ebersburg, Eichenzell, Fulda, Gersfeld (Rhön), Großenlütder, Niederaula und Schlitz. Zusammen mit den vereinzelt vorhandenen Altwässern stellt die Fuldaaue hessenweit einen naturschutzfachlichen bedeutenden Auenbereich dar, der sowohl Brut- und Rastgebiete für Wasservögel bietet als auch einen wichtigen Lebensraum für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten darstellt (RP Kassel, 2016). Als Erhaltungsziele werden verschiedene Lebensraumtypen (LRT 3150, 3260, 6430, 6510, 6520 und 91E0*, 9110 und 9160) sowie die zwei Fischarten *Cottus gobio* (Groppe) und *Lampetra planeri* (Bachneunauge), der Wiesenknopf-Ameisenbläuling, die Gelbbauchunke und die Europäische Sumpfschildkröte (UIH, 2009).

Eingriffsbewertung

Das Vorhaben befindet sich vollständig innerhalb eines bereits gewerblich geprägten Standortes. Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet verläuft zudem eine Landesstraße, die eine räumliche und funktionale Trennung bewirkt. Eine direkte Inanspruchnahme von Flächen des FFH-Gebietes erfolgt nicht. Auch sind keine Wirkpfade erkennbar, über die die für das FFH-Gebiet maßgeblichen Lebensraumtypen oder Arten erheblich beeinträchtigt werden könnten. Aufgrund der Vorbelastung des Raumes durch die bestehende Industrie- und Gewerbenutzung sowie die Landesstraße führt die vorliegende Entwicklung der Industriefläche zu keiner wesentlichen Veränderung der bestehenden Immissions- oder Störungssituation. Darüber hinaus sind keine relevanten hydrologischen, stofflichen oder sonstigen funktionalen Beziehungen zwischen dem Vorhabengebiet und dem FFH-Gebiet erkennbar.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des FFH-Gebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Sonstige Schutzgebiete

Ebenfalls rd. 25 m westlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631002 „Auenverbund Lahn“. Aufgrund der Landstraße L3176, welche in Nord-Süd-Richtung zwischen Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet verläuft und die beiden Gebiete voneinander trennt, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet auszugehen.

5.1.9 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu bereits versiegelten und gewerblich genutzten Flächen. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße, dahinter befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes von Fraurombach. Demnach wird sich die geplante Bebauung aller Voraussicht nach in die bereits vorherrschenden gewerblichen Nutzungen einfügen. Bei Umsetzung der Planung werden zudem keine Gehölzstrukturen oder anderen landschaftsbildprägenden Elementen tangiert bzw. beeinträchtigt. Insgesamt sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die über das bereits vorhandene Ausmaß hinausgehen, zu erwarten.

5.1.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen. Das Plangebiet bietet derzeit keine Erholungsmöglichkeiten für Erholungssuchende oder Spaziergänger an. Die Siedlungsfläche von Frauombach liegt in rd. 400 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet. Somit sind bei Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnnutzungen zu erwarten. Insgesamt sind bei Durchführung der vorliegenden Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich.

5.1.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

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

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima

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

6.1 Hochwasserschutz

6.1.1 Überschwemmungsgebiet

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

6.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

6.2 Wasserversorgung

6.2.1 Bedarfsermittlung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein erhöhter Wasserbedarf.

6.2.2 Wassersparnachweis

Es handelt sich vorliegend nicht um ein neues geplantes Baugebiet, sondern um die Überplanung des Bestandes. Insofern erfolgen auf Ebene der BP-Änderung keine Vorgaben.

6.2.3 Deckungsnachweis

Das Plangebiet ist bereits Bestand, der Wasserbedarf kann gedeckt werden. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Änderungen. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits gegeben.

6.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden (Leitung und Hausanschlüsse).

6.3 Grundwasserschutz

6.3.1 Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet ist bereits Bestand, das Grundwasser wird durch die vorgelegte Planänderung nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Hierbei ist auch auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die in der Verordnung aufgeführten Ver- und Gebote zu achten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Nach § 28 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

6.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Zone III TB „Eichberg“ (WSG-ID 535-098)). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

6.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Es wird empfohlen, dass u.a. Lagerflächen und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster). Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

6.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Es werden zum jetzigen Planungszeitpunkt keine konkreten Festsetzungen (gezielte Versickerung) mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Im Bereich des Industriegebietes muss eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das Versickern von unverschmutztem Niederschlagswassers und für die Ableitung des Schmutzwassers erbracht werden.

6.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor. Es liegen auch keine Erkenntnisse aus den angrenzenden bebauten Bereich zu Vernässungs- und Setzungsschäden vor

6.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet mit einem Grundwasserbewirtschaftungsplan. Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine weiteren Informationen vor.

6.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

6.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig genutzt, aber noch nicht mit Hochbauten bebaut. Einige Gebäude der angrenzenden Gebiete liegen unterhalb der Geländeoberfläche oder sind in das Gelände mit einem Versatz integriert (z.B. Garagen). Zu der Thematik, ob Bauwerke im Grundwasser liegen, liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen oder Hinweise vor.

6.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Die nächste Grundwassermessstelle (Brunnen, Beobachtungsrohr, LGD Messstelle) liegt südöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 980m im Bereich der Straßen **Heckengasse** / *Forsthausweg* / *Michelsrombacher Straße*.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

6.4.1 Gewässerrandstreifen

Angrenzend zum Industriegebiet im Süden ist ein namenloser Entwässerungsgraben parallel zur vorhandenen Wegeparzelle bzw. Straße vorhanden. Der Graben und der Gewässerrandstreifen sind in der Planung berücksichtigt.

6.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

6.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet wird die oben beschriebene Grabenstruktur dargestellt.

6.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine baulichen Anlagen an Gewässern innerhalb des Geltungsbereiches.

6.5 Abwasserbeseitigung

6.5.1 Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

6.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert, dass die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den gewerblichen Abwässern wie auch von dem Abwasser im öffentlichen Straßenraum resultiert, kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Ziel der Planung ist es die Belastung des Schmutzwasserkanals auf ein Minimum zu reduzieren.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Gemäß § 60 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Abwasseranlagen so zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) eingehalten werden. Im Übrigen müssen Abwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden, so dass der bestmögliche Schutz des Gewässers vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Das anfallende häusliche und/oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Schlitz-Hutzdorf zuzuführen.

6.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen werden durch die 4.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße im Gebiet angeschlossen und entwässert werden. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zur Satzung des Bebauungsplanes mit aufgenommen, sofern die Informationen vorliegen.

6.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser werden durch die 4.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Abwasserbeseitigung ist aufgrund des Bestandes gesichert.

6.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandüberplanung. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Verwiesen wird auf die Hinweise auf der Plankarte unter 3.0 und 4.2. und der Hinweis in der Betriebsbeschreibung, in der die Errichtung eines RRB aufgeführt wird und das Niederschlagswasser in den Bearbeitungsprozess mit eingebunden werden soll.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Absatz 1, Ziffer 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Dies gilt auch, wenn der Geltungsbereich im Trennsystem entwässert und das Niederschlagswasser einem Gewässer zugeführt wird. Ein entsprechender Antrag auf Einleiteerlaubnis ist zu stellen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich.

Störungen im Gleichgewicht des Wasserhaushaltes sind durch Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung und der Regenwasserbewirtschaftung weitgehend zu kompensieren. Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist nachzuweisen, dass die aus dem Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen natürlichen Abfluss nicht überschreitet. Entsprechende Flächen sind in der Planung ggf. auszuweisen.

6.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Es werden Festsetzungen mit aufgenommen, die eine Schonung des Grundwasservorkommens gewährleisten. Demnach sind über die textlichen Festsetzungen Maßnahmen in die Planung mit aufgenommen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen und sich somit positiv auf das Grundwasservorkommen auswirken. Im Bereich des Industriegebietes muss jedoch eine Versiegelung der Flächen möglich sein, da hier aus Gründen der Betriebssicherheit- und Belastungsfähigkeit eine Vollversiegelung im Bereich der Baugrenzen erforderlich sein kann. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes auf Ebene des Bauantrages müssen die entsprechenden Nachweise für das unverschmutzte Niederschlagswasser und für das Schmutzwasser erbracht werden.

6.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden daher die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und die Ergebnisse im Bauantragsverfahren mit aufgenommen.

Im Rahmen der weiteren Planung wird überprüft, inwieweit unverschmutztes Niederschlagswasser dem südlich angrenzenden Vorfluter zugeführt werden kann. Hierfür wäre dann eine Einleiterlaubnis erforderlich.

6.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bestand ist zunächst nicht mit Folgekosten (z.B. Erweiterung der Kläranlage, Bau von Rückhaltebecken, etc.) zu rechnen.

6.6 Abflussregelung

6.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, nur wegebegleitende Gräben, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

6.6.2 Hochwasserschutz

Aufgrund des Bestandes und der vorgenommenen Festsetzungen besteht im Rahmen der 4.Änderung kein Handlungsbedarf zum Hochwasserschutz.

6.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Aufgrund des Bestandes und der vorgenommenen Festsetzungen besteht im Rahmen der 4.Änderung kein Handlungsbedarf für erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen. Ein Regenrückhaltebecken soll im Industriegebiet laut Angaben des Vorhabenträgers errichtet werden.

6.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Aufgrund des Bestandes besteht im Rahmen der 4.Änderung zunächst kein Handlungsbedarf. Die Planung dient der Nachverdichtung, gleichzeitig sind für das Industriegebiet die Vorgaben der textlichen Festsetzungen 1.3.1, 2.4.1 und 3.0.1 zu beachten.

6.6.5 Starkregen

Vergleiche Ausführungen unter Kapitel 5.1.5.

6.6.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Keine Anforderungen bzw. im Rahmen des Bauantrages sind die wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu regeln.

7 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur

7.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung besteht bereits. Über die im südlichen Bereich bestehende *Rolf-Hartmann Straße* besteht eine Verbindung zur Landesstraße 3176.

7.2 Knotenpunkte

Durch die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Industriegebietes und dem Wissen der geplanten Nutzung (siehe Kapitel 2) wird kein zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Die Anbindung des Gewerbegebietes an die L 3176 im Südwesten des Plangebietes sind bereits vollständig ausgebaut und mit einer Linksabbiegerspur versehen, so dass auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

7.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Entsprechend der textlichen Festsetzung sind Pkw-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: In der Bauverbotszone sind sie nicht zulässig.

7.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Ortslage Fraurombach.

7.5 Wasserversorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen werden.

7.6 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Abwasserleitungen angeschlossen werden.

7.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Es liegen aktuell keine Erkenntnisse über Infrastrukturleitungen innerhalb des geplanten Industriegebietes vor. Sofern im Zuge der Entwurfsoffenlage Leitungen von den Versorgern gemeldet werden, werden diese zur Satzung hin nachrichtlich übernommen und dargestellt.

7.8 Brandschutz

Im gesamten Industriegebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

7.9 Abfälle

Da es sich vorliegend um eine Bestands- und Neuplanung handelt, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Baugenehmigung eine Regelung zum Umgang mit Abfällen.

8 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den neuen Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1000).

Gesamtfläche Plangebiet	1,4875 ha
Industriegebiet	1,39 ha
(davon max. zulässige Versiegelung GRZ von 0,8	1,11 ha)
Erschließungsstraße (Bestand)	0,064 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,019 ha
Wasserflächen / Gräben	0,01 ha
Ausgleichsflächen Sukzession	0,0045 ha

9 Bodenordnung

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

10 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten, Vorsorgender Bodenschutz

Erkenntnisse über den Baugrund liegen vor.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Schlitz im Plangebiet derzeit bekannt und in der Plankarte gekennzeichnet.

Angabe des Dez. 41.4 RP Gießen, Stellungnahme vom 23.05.2025 zur 3.Änderung des Bebauungsplanes:

Altflächen-datei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Bran-chen-klasse (1-5)	Status/ Bemerkung
535.015.020-001.005	Frauombach/ Schlitz	UTM Ost 32542493,4 UTM-Nord 5614288,82	sonstige schädliche Bodenveränderung/ LKW-Unfall Salpetersäure		Sanierung (De-kontamination) abgeschlossen

Die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet, die Hinweispflicht damit erfüllt.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum **vorsorgenden Bodenschutz** aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens zu gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiter Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMuKLV, Stand März 2017.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu Begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2018“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

11 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Schlitz nicht bekannt.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Firma Metzendorf beabsichtigt zum einen auf dem Gelände Mutterboden mit einer Siebanlage zur Wiederverwendung aufzubereiten. Zum anderen hat die Firma Rahmenverträge für die Errichtung von E-Ladesäulen an den Autobahnrastanlagen, Autohöfen und bei großen Firmen (wie. z.B. IKEA). Für diese Nutzung wird Lagerfläche benötigt, um Trafos, Fundamente für Ladesäulen, Ladesäulen, Dachfundamentfertigteile und Stahlkonstruktionen für Überdachungen etc. bereithalten zu können. Zur Lagerung dieser Element ist eine geschlossene Lagerhalle im Umfang von 20,00 x 40,00m geplant. Ergänzend zu diesen Nutzungen soll eine Lkw-Unterflurwaage installiert werden, um Schüttgüter bis zu 50t pro Zug wiegen zu können. Geplant ist weiterhin eine Schleppdachhalle für das Lagern von noch unbeprobtem Material nach EBV auf dem Grundstück zu errichten. Ergänzende bauliche Anlagen sind dann Schüttgutboxen für Frostschutz und Pflastersplitt. Die Nutzung der Fläche als Zwischenlagerplatz für Erdaushub nach EVB kann auf dem jetzigen Betriebsgelände in der Kernstadt wegen Platzmangel nicht durchgeführt werden, ist aber nach den aktuellen neuen Gesetzesvorgaben erforderlich und für die Wettbewerbsfähigkeit der Firma von sehr wichtiger Bedeutung. Um die Erdbaumassen zu überprüfen und im weiteren Betrieb die Recyclingbaustoffe zu beproben, wird ein Überwachungsvertrag mit der ISEGA abgeschlossen.

Für das geplante Betonrecycling soll die Aufbereitung im Jahr nicht durchgängig erfolgen, sondern nach aktuellem Stand (Bedarf) auf ca. 10 Tage beschränkt werden. Geplant ist die Annahme von Beton und Ziegelsteinen. Andere Materialien würden weiterhin an die bisherigen Entsorgungsbetriebe in Fulda oder Asphalt in den Produktionsbetrieben entsorgt. Die Brecheranlage soll auf einer Bodenplatte gestellt werden, um die Schwingungsübertragungen zu minimieren bzw. zu verhindern. Die Staubimmissionen werden über eine Staubbinderanlage, die am Brecher montiert ist, unterbunden. Das benötigte Wasser soll über die Dachflächen gesammelt und einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Innerhalb des Beckens muss dann ein Wasserreservoir vorgehalten werden.

Für die eingesetzten MAdchinen hat die Firma folgenden Werte angegeben:

Eingesetzte Maschinen im Zeitraum Montag bis Donnerstags von 7.30 - 16.30 / Freitags von 7.30 - 14.00Uhr			
	Max dB		Max Einsatzzeit / Tg
Cat Bagger 320	95,00 dB / 1 Meter Abstand	ca. 51 dB / 60 Meter Abstand	8,00 H/Tg
Cat Bagger 320	95,00 dB / 1 Meter Abstand	ca. 51 dB / 60 Meter Abstand	8,00 H/Tg
Cat Radlader 950	78,00 dB / 1 Meter Abstand	ca. 46 dB / 60 Meter Abstand	3,00 H/Tg
Rubbel Master Brecher	108,54 dB / 1 Meter Abstand	ca. 65 dB / 60 Meter Abstand	5,00 H/Tg
Anbauwerkzeuge Stemmhammer	120,00 dB / 1 Meter Abstand	ca. 72 dB / 60 Meter Abstand	2,00 H/Tg
Anbauwerkzeuge Pulverisierer	keine Lärmentwicklung		4,00 H/Tg
Anbauwerkzeug Schrottscherre	keine Lärmentwicklung		4,00 H/Tg

Durch die Ausweisung der Fläche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist die Art der Nutzung abgedeckt. Auch die östlich angrenzenden Nutzungen sind als Industriegebiet ausgewiesen und werden entsprechend durch eine Logistikfirma genutzt. Insofern ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch die 4. Änderung zu rechnen.

13 Kosten

Durch die Umsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs.1 BauGB entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Verfahrensstand: Entwurf 20.07.2026

Schlitz und Wettenberg, 20.07.2026

Bearbeiter B-Plan: Mathias Wolf, Dipl.-Geograph (Stadtplaner AKH / SRL)

Bearbeiter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: Martin Wagner, M.Sc. Landschaftsökologie und Umweltplanung

Anlage /

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG