

Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan K 15

„Holzverarbeitung Kaichen“

Vorentwurf

Planstand: 27.08.2026

Projektnummer: 24-2805

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Übergeordnete Planungen.....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	10
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
3. Inhalt und Festsetzungen.....	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	14
3.5 Zulässigkeit von Vorhaben	16
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	17
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	17
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung.....	17
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
6. Erneuerbare Energie und Energieeinsparung	19
7. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	19
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	23
10. Kampfmittel	23
11. Immissionsschutz	23
12. Denkmalschutz.....	23
13. Sonstige Infrastruktur	24
14. Bodenordnung.....	24
15. Anlagen und Gutachten	24

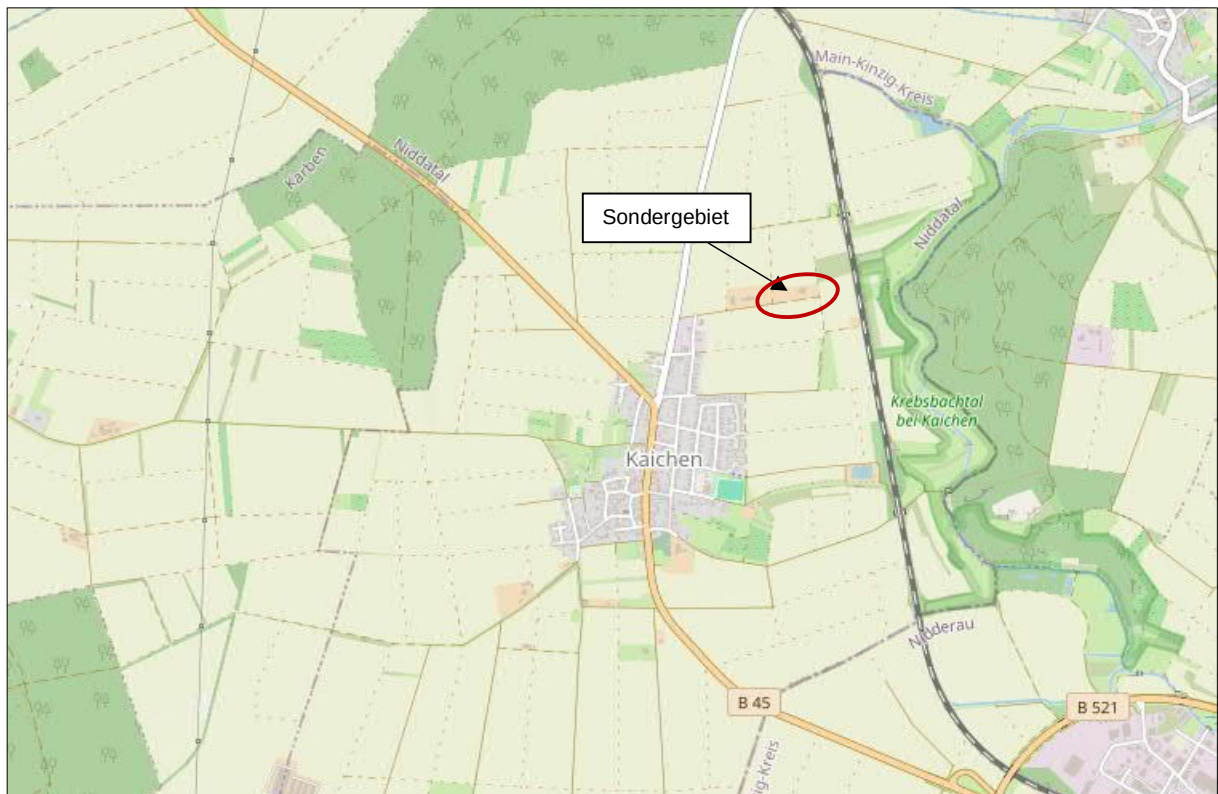
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Niddatal hat mit der Aufstellung des Bebauungsplans K 12 „Biogasanlage Kaichen“ im Jahr 2013 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Biogasanlage zur Erzeugung von Biogas nordöstlich der Ortslage Kaichen und räumlich von dem Siedlungszusammenhang abgesetzt geschaffen. Zur Ausweisung gelangte ein Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, sowie die für die verkehrliche Erschließung des Planareals erforderlichen Verkehrsflächen. Zum Ausgleich der im Plangebiet generierten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gelangten zudem externe Kompensationsflächen zur Ausweisung.

Mit Bescheid vom 03.11.2014 hatte das Regierungspräsidium Darmstadt einen vorzeitigen Beginn der Baumaßnahme nach § 8 a Abs. 1 BImSchG zugelassen. Bei der Umsetzung der Maßnahme ist es dann zu Abweichungen von der erteilten Zulassung gekommen, weshalb vom Regierungspräsidium Darmstadt ein Baustopp verhängt wurde. Im Ergebnis des verhängten Baustopps befinden sich gegenwärtig auf dem damaligen Planareal ein Fermenter und ein Gärrestlager in der Bauphase. Ferner wurden die massiven Außenwände der geplanten Fahrsilos errichtet.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2026), bearbeitet

Es besteht nun die Absicht, die baulichen Anlagen und das Areal einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Geplant ist ein Betrieb für die Holzverarbeitung (Brennholzhandel). In den vorhandenen Anlagen (Fermenter und Gärrestlager) soll ein Holzlager entstehen. In dem Bereich der ehemaligen Fahrsilos soll ebenfalls Holz gelagert und zudem verarbeitet (zerkleinert) werden. Hier ist eine überdachte, offene Halle mit der Montage von PV-Anlagen auf dem Dach geplant. Ergänzend sind eine Unterstellhalle für Maschinen sowie weitere Nebenanlagen (Zisternen, Löschwassertank, Trafostation) und Abstell- und

Rangierflächen vorgesehen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Änderung des Bebauungsplans.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen externen Ausgleichsflächen stehen zudem nicht mehr zur Verfügung und sind daher im Zuge des Aufstellungsverfahrens formal aufzuheben. Hieraus folgend ist der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich neu zu ermitteln und neu zu konzipieren. Des Weiteren erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Schaffung einer Normenklarheit die Zusammenführung der in den Bebauungsplänen K 12 „Biogasanlage Kaichen“ und K 5 „Erbstädter Höhe“ 2. Änderung ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich K 243 / Gewerbegebiet.

Die Planung trägt den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung sowie Weiterentwicklung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der regionalen Bevölkerung Rechnung. Zugleich dient sie der Sicherung eines regional tätigen Betriebs und der Schaffung langfristig nutzbarer Entwicklungs- und Betriebsflächen. Ziel der Planung ist zudem eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Nachnutzung eines bereits baulich vorgeprägten Standorts anzustreben. Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal in ihrer Sitzung am 10.03.2026 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan K 15 „Holzverarbeitung Kaichen“ gefasst.

Zur Ausweisung gelangt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“, wobei zur Würdigung der abgesetzten Lage die Zulässigkeit der Nutzung einschließlich baulicher Anlagen eng an dem derzeit vorhandenen baulichen Bestand orientiert festgelegt wird und keine merklichen Erweiterungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Kaichen und umfasst das Betriebsgrundstück der nicht fertiggestellten Biogasanlage. Es ist durch die abgebrochene Baumaßnahme durchgehend anthropogen überformt. Die Anlage besteht aus einem Fermenter, einem Gärrestlager und die südwestlich im Betriebsgelände gelegene Lager- und Verarbeitungsflächen. Des Weiteren befinden sich Schotter- und Kiesflächen auf dem Betriebsgeländes. Im östlichen Teil des Betriebsgeländes sowie entlang der inneren Böschungen liegen offene Rohbodenflächen. Es handelt sich um unbewachsene Erdaufschüttungen und Baugrubenränder, die seit dem Baustopp der Sukzession überlassen sind.

Analog zum Ursprungsbebauungsplan sind auch der befestigte Wirtschaftsweg und Teile der K 243, einschließlich asphaltierter Fahrbahn, Böschungsbereichen und Gehölzstrukturen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Landwirtschaftliche Flächen

Osten: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: Landwirtschaftliche Flächen

Westen: Landwirtschaftliche Betriebsflächen, einschließlich baulichen Anlagen

Bereich des Plangebietes



(Quelle: Eigene Aufnahmen 08/2026)

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 1,37 ha, wovon rd. 0,83 ha auf das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ und rd. 0,54 ha auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entfallen.

Des Weiteren sind die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ enthaltenen externen Ausgleichsflächen Bestandteil der Planung, die vorliegend aufgehoben werden und anschließend nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmenflächen:

- Gemarkung Kaichen, Flur 9, Flurstücke 47/1, 48/1, 49/1 und 50/1 (rd. 0,48ha)
- Gemarkung Kaichen, Flur 10, Flurstück 39 (rd. 0,36 ha)
- Gemarkung Kaichen, Flur 7, Flurstück 30/1 (rd. 0,02 ha)
- Gemarkung Kaichen, Flur 6, Flurstück 252 (rd. 0,15 ha)
- Gemarkung Assenheim, Flur 11, Flurstück 206/1 (rd. 0,69 ha)

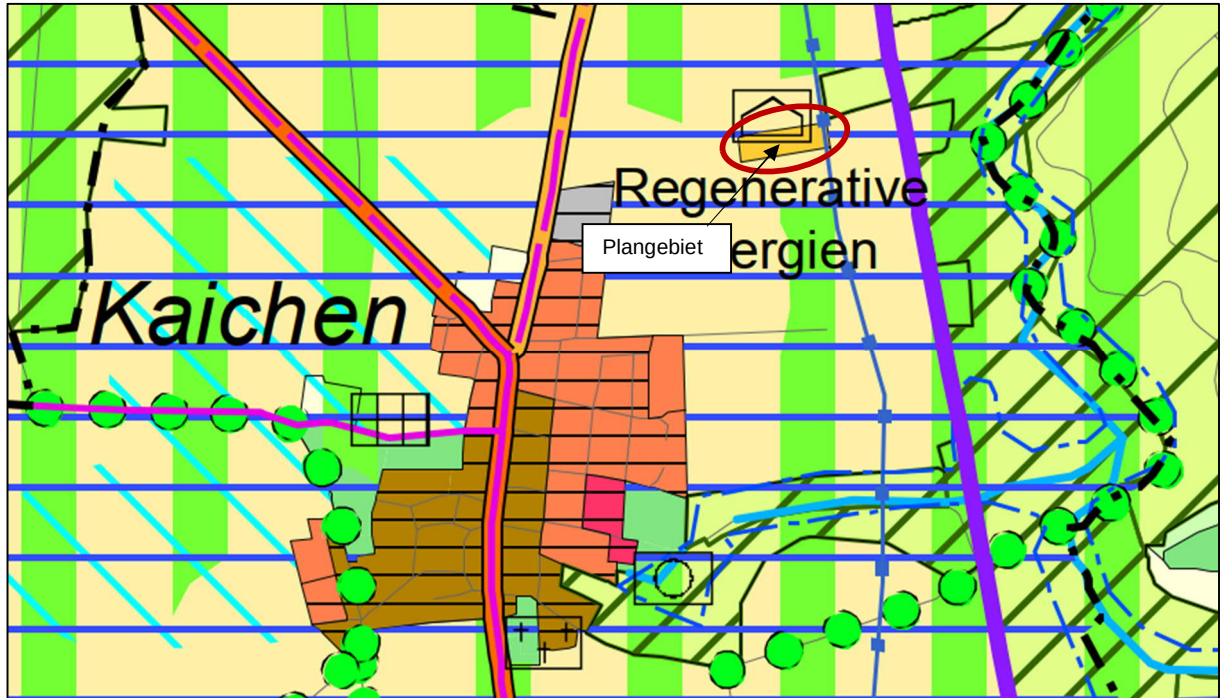
Hinzu kommt noch eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Heldenbergen (Flur 6, Flurstück 69, Stadt Nidderau). Diese Fläche ist ebenfalls in die Neuregelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs einzubeziehen.

In Bezug auf die Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen der externen Ausgleichsflächen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP)** stellt den Bereich des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes „Holzverarbeitung“ als *Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter* dar. Ergänzt durch den Zusatz „Regenerative Energien“. Das Plangebiet wird zudem durch ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* überlagert. Ferner quert eine Fernwasserleitung (Bestand) das Planareal.

Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



genordet, ohne Maßstab

Nach vorliegender Auffassung steht die Festsetzung des Bebauungsplans der Darstellung einer Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter im Grundsatz nicht entgegen, auch wenn sich die Zweckbestimmung unterscheidet. Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Fernwasserleitung nachrichtlich dargestellt und wird in der Planung insofern berücksichtigt.

Da die zulässige Grundflächenzahl und damit der maximal zulässige Versiegelungsgrad unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen werden und bereits Teile der ursprünglich geplanten Biogasanlage realisiert wurden, ergibt sich durch die geplante Nutzungsänderung zu einem Betrieb der Holzverarbeitung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Belange des Grundwasserschutzes. Die Planung dient vielmehr der städtebaulich sinnvollen Nachfolgenutzung einer bereits planungsrechtlich gesicherten und teilweise baulich in Anspruch genommenen Fläche. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt zudem bestandsorientiert. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

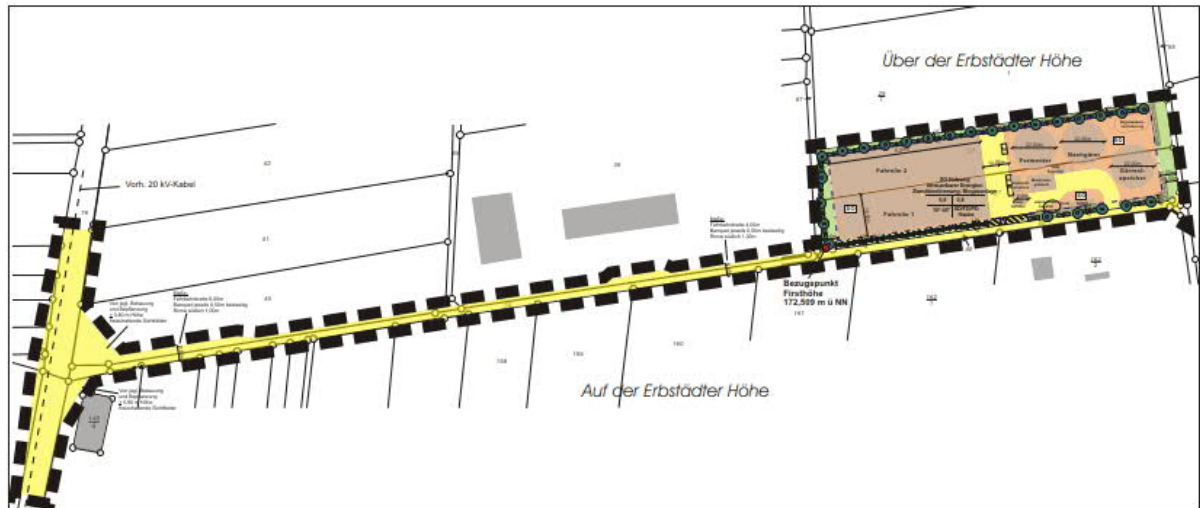
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten externen Ausgleichsfläche mit der bisherigen Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden aufgehoben stehen unter Hinweis auf die Beachtung rechtlicher Belange wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB insgesamt gewahrt bleiben.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

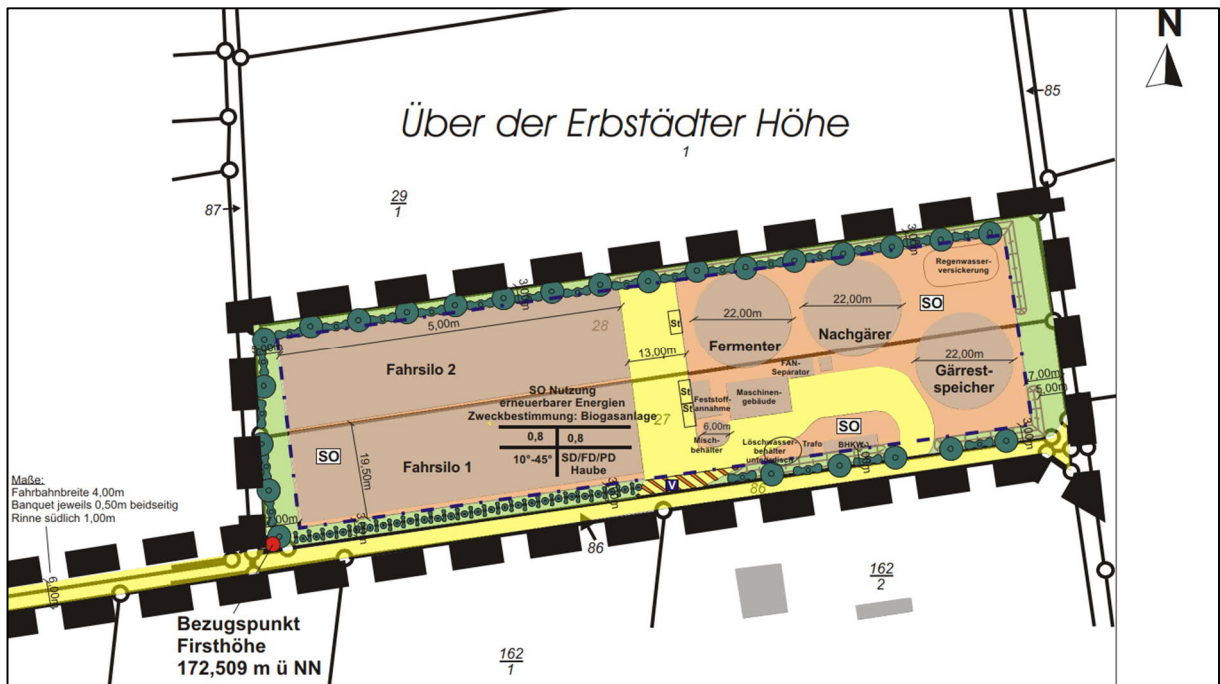
Für den räumlichen Geltungsbereich liegt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ aus dem Jahr 2013 vor, der im Wesentlichen ein Sondergebiet für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien dienen, ausweist. Darüber hinaus sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung, zu Straßenverkehrsflächen und zur Baugestaltung enthalten. Zusätzlich sind externe Ausgleichsflächen zur Beachtung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie eine artspezifische Ersatzmaßnahme für die Feldlerche Bestandteil des Bebauungsplans.

Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ (Jahr 2013)



genordet, ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“





Ausgleichsfläche 1
Gemarkung Heldenbergen, Flur 6, Flst. 69

Darstellung der Ausgleichsflächen und deren Entwicklung

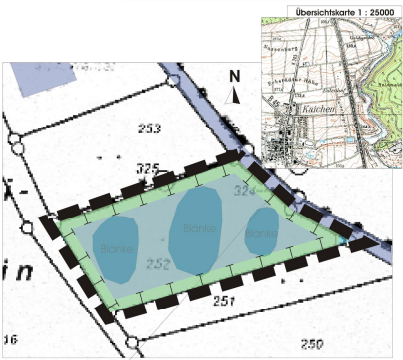
Maßstab 1 : 500

Legende

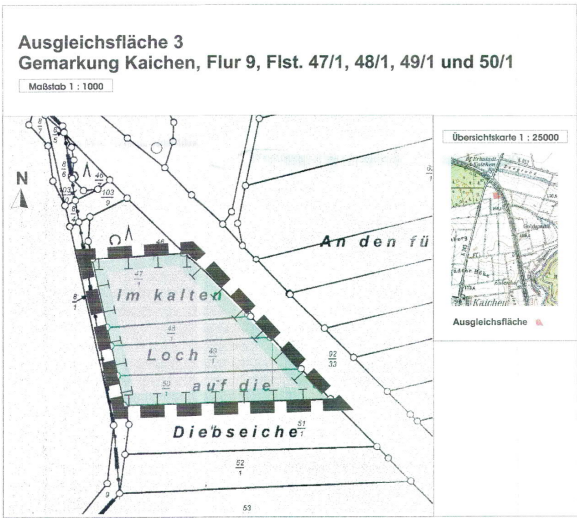
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

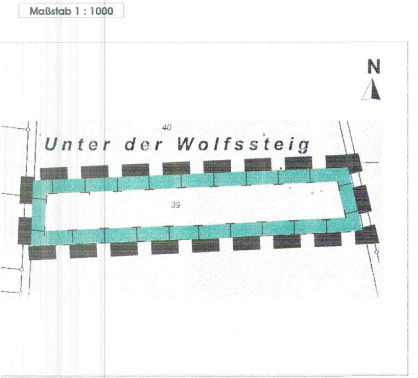
■ Geltungsbereich



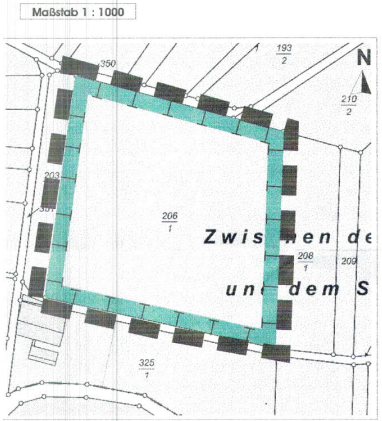
Ausgleichsfläche 2
Gemarkung Kaichen, Flur 6, Flst. 252



Artenschutzfachliche Ausgleichsfläche
Gemarkung Kaichen, Flur 10, Flst. 39



Ausgleichsfläche 4
Gemarkung Assenheim, Flur 11, Flst. 206/



Des Weiteren liegt für einen Teilbereich des Bebauungsplans der Bebauungsplan K 5 „Erbstädter Höhe“ 2. Änderung aus dem Jahr 2016 vor, in dem im Wesentlichen ein Gewerbegebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Ferner ist ein Teilbereich der Straßenparzelle der K 243 Bestandteil des Bebauungsplans.

Bebauungsplan K 5 „Erbstädter Höhe“ 2. Änderung (Jahr 2016)



genordnet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan K 15 „Holzverarbeitung Kaichen“ werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanes K 12 „Biogasanlage und K 5 „Erbstädter Höhe“ 2. Änderung, für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

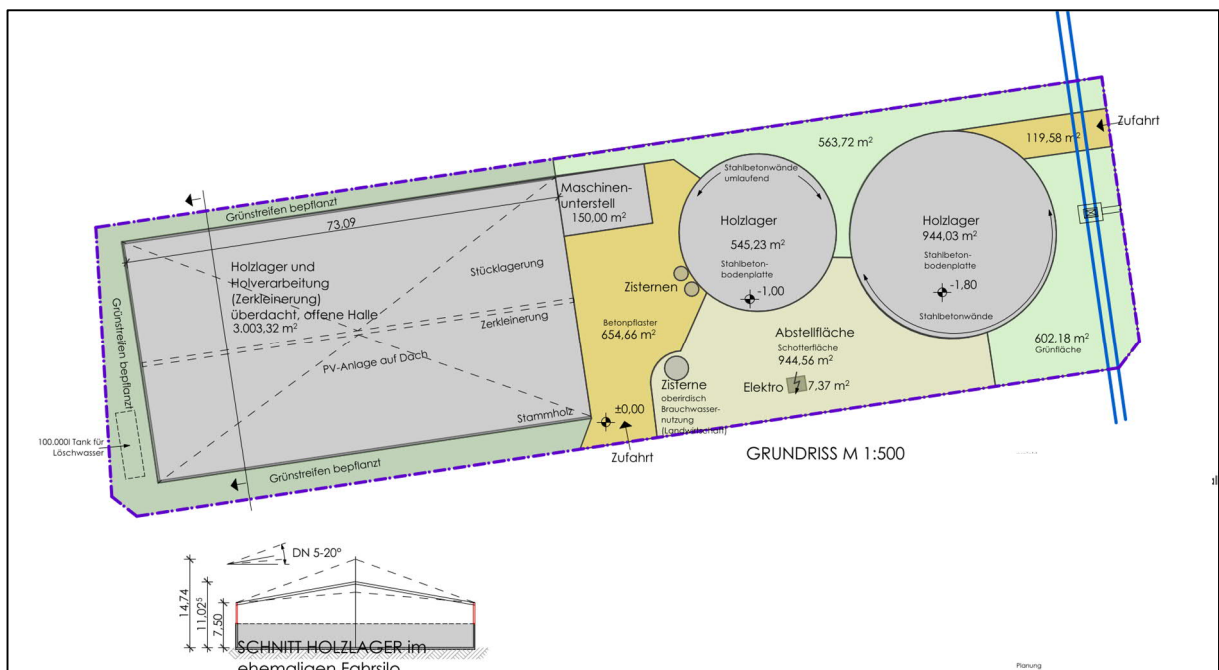
Die externen Ausgleichsflächen werden hingegen formell aufgehoben und sind hierdurch wieder dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag insbesondere zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die vorgesehene Umnutzung der ehemaligen Biogasanlage zu einem Holzverarbeitungsbetrieb einschließlich der damit verbundenen Lagerungs-, Verarbeitungs-, Verkehrs- und Nebenanlagen.

Vorhaben- und Erschließungsplan



genordet, ohne Maßstab

Im Wesentlichen sind folgende Nutzungen und Anlagen vorgesehen:

- eine überdachte und seitlich offene Halle zur Lagerung und Verarbeitung von Holz im Bereich der ehemaligen Fahrsiloplanlage; die Holzverarbeitung umfasst insbesondere die Zerkleinerung und Aufbereitung des Holzes,
- eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche der Holzlager- und Holzverarbeitungshalle,
- die Umnutzung der beiden vorhandenen zylindrischen Behälter, des ehemaligen Fermenters und des ehemaligen Gärrestlagers, zu Holzlagern,
- eine Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeughalle zur Unterbringung der für den Betriebsablauf erforderlichen Maschinen, Fahrzeuge und Werkzeuge,

- befestigte beziehungsweise geschotterte Betriebsflächen, die insbesondere als Rangier-, Fahr- und Abstellflächen dienen,
- die erforderlichen innerbetrieblichen Zufahrten und Bewegungsflächen.

Ergänzend sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan folgende Nebenanlagen und technischen Einrichtungen vor:

- Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser beziehungsweise zur Brauchwassernutzung,
- einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 100.000 Litern,
- eine Trafo- beziehungsweise Elektrostation zur betrieblichen Energieversorgung,
- die für den Betrieb erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen,
- umlaufende Gehölzstrukturen zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung des Betriebsgeländes.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die einbezogenen städtischen Flächen sind daher vom eigentlichen Vorhabensbereich zu unterscheiden. Diese Flächen werden nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und unterliegen grundsätzlich auch nicht der auf den Vorhabensbereich bezogenen Bindungswirkung des Durchführungsvertrags.

Die Einbeziehung einzelner Flächen erfolgt insbesondere zur Dokumentation der gesicherten verkehrlichen Erschließung sowie der Anbindung des Vorhabensgrundstücks an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz. Diese waren bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung entsprechend kenntlich gemacht.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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.

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage geschaffen wurden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,37 ha und ist aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der baulichen Vorprägung einer landwirtschaftlichen Nutzung bereits entzogen. Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ erfolgt somit kein Verlust oder eine Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Beeinträchtigungen öffentlicher oder privater Belange der Landwirtschaft sind daher nicht ersichtlich.

Grundsätzlich gehört ein holzverarbeitender Betrieb zu den Nutzungen, die auch innerhalb eines Gewerbegebietes zugelassen werden könnten. Allerdings ist dies aufgrund des Konfliktpotentials wie bspw. die Lärm- und Staubentwicklungen, verschmutzte Fahrbahnen und betriebsbedingte Andienung der Holzstämme über das vorhandene Straßennetz aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Aufgrund der abgesetzten stör- und vergleichsweise immissionsverträglichen Lage bietet das Plangebiet hier Standortvorteile. Unter Hinweis auf das mit der Planung verfolgte städtebauliche Ziel sind adäquate Standortalternativen, die mit einer geringeren Beeinträchtigung der betroffenen Umweltbelange einhergehen und sich gleichzeitig ziel- und planungskonform sowie wirtschaftlich darstellen, nicht ersichtlich. Die vorliegende Planung stellt hingegen eine städtebaulich sinnvolle und flächensparende Nachnutzung eines bereits vorgeprägten Standortes dar. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Hinblick auf die **Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes** sind analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen Bestandteil des Festsetzungskatalogs. Diese umfassen im Wesentlichen die Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung für Dachflächen $\leq 5^\circ$. Hierbei kann in Bezug auf das Schutzgut Boden zumindest von einem geringen Maß der Funktionserfüllung ausgegangen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne § 12 Abs. 3a BauGB. Darüber hinaus werden einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung bzw. gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.03.2026 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.____ – ___.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niddataler Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Niddatal.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Einmündung der Kreisstraße K 243 / Altenstädter Straße. Im Einmündungsbereich werden die bislang in den Bebauungsplänen K 12 „Biogasanlage Kaichen“ und K 5 „Erbstädter Höhe“, 2. Änderung, differenziert festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusammengeführt. Hierdurch wird im Hinblick auf mögliche zukünftige Ausbaumaßnahmen eine höhere Normenklarheit geschaffen.

Der Ausbauzustand der Zufahrt wird in der damals angedachten Dimension nicht mehr benötigt. Sie war auf die Erschließung einer Biogasanlage und das damit verbundene planinduzierte Verkehrsaufkommen ausgerichtet. Ein mit Kundenverkehr verbundener Quell- und Zielverkehr ist für das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ hingegen nicht zu erwarten, da die produzierten Waren ausgeliefert werden. Der Hauptsitz des Unternehmens einschließlich des Holzlagers befindet sich zudem im Gewerbegebiet Kaichen. Die Beschäftigten können das Sondergebiet von dort über den bereits vorhandenen Wirtschaftsweg erreichen.

Im Ergebnis ist daher nicht von einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens auszugehen. Der Vollzug des Bebauungsplans führt voraussichtlich zu keiner erheblichen Veränderung der bestehenden Verkehrssituation.

3. Inhalt und Festsetzungen

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Betrieb zur Holzverarbeitung ist zwar grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund der abgesetzten Lage vom Siedlungskörpers wird sich bewusst dazu entschieden, Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplante Nutzung zu beschränken und im Plangebiet nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zuzulassen. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet. Zur Ausweisung gelangt daher ein sonstiges Sondergebiet „Holzverarbeitung“ gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, wobei eine zusätzliche Verortung und Begrenzung der zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen bestandsorientiert vorgenommen wird. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des

sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ (SO_{HV}) Betriebe zur Holzverarbeitung mit den zugehörigen baulichen und technischen Anlagen zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung, Trocknung und Versandaufbereitung sowie dem Betriebszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind.

Zur weiteren Gliederung der baulichen Anlagen und Nutzungen wird hierzu bestandsorientiert ergänzend festgesetzt:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel zulässig. Ferner sind bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen, spalten, zerkleinern) zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B ist eine Maschinen-, Fahrzeug- und Werkzeughalle zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die zulässige Grundfläche wird analog zum Ursprungsbebauungsplan mit einer GRZ = 0,8 festgesetzt, was gleichzeitig den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete entspricht und auch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung mit ihren baulichen Anlagen, Lagerflächen, Fahrwegen und Nebenanlagen widerspiegelt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens bis zu einer GRZ = 0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Die zulässige Geschossflächenzahl wird unverändert aus dem Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ übernommen. Ein städtebaulicher Grund zur Anpassung dieser Festlegung ist nicht gegeben.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Aufgrund der abgesetzten Lage zum bebauten Siedlungszusammenhang besteht ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, um erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Hieraus folgend und unter Berücksichtigung von Mindestanforderungen für die Errichtung von Fahrzeug-, Maschinen- und Lagerhallen wird eine maximale Gebäudehöhe mit 184,0 m über Normalhöhennull (NHN) abschließend definiert. Das natürliche Gelände ist in der Plankarte mittels Höhenlinien dargestellt. Unter Beachtung des bestehenden Geländes bewegen sich die zulässigen Gebäudehöhen somit im Bereich von 12 m und 14 m. Dies entspricht auch der Höhenfestlegung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, bestimmt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhabenbezogen und bezieht neben dem Bereich der hochbaulichen Anlagen u.a. auch die Lagerflächen und Arbeitsbereiche ein, die der Hauptnutzung zuzuordnen und somit in die überbaubaren Grundstücksflächen einzubeziehen sind.

Zur weiteren Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird ergänzend festgesetzt, dass die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die gesetzlichen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung wird ergänzend hingewiesen.

3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz baulicher Vorprägung des Geländes gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Eingrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt.

Es wird bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Durch die Festsetzung kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Die Festsetzungen dient somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die Lage im Freiraum zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu Außenbeleuchtungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte

Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio), und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind.

Zur Ortsbildgestaltung und zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie aus Aspekten des Kleinklimas (Verschattung, Verdunstung, Reduzierung der Aufheizung) sind im Bebauungsplan Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Demnach ist je Baumsymbol ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als offene Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe von mindestens 5 m² mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum für jeden Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Des Weiteren sind in Fortführung und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt, die ebenfalls der Eingrünung des Plangebietes und der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild dienen. In den Flächen ist eine geschlossene, standortgerechte Laubstrauchhecke zu entwickeln. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen am nördlichen Rand des Plangebietes besitzen eine wichtige ökologische Funktion (Eingrünung, Habitatstrukturen für Vögel und Kleinlebewesen). Aus diesem Grund sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang und Notwendigkeit der Fällung/ Rodung von Gehölzen sind auch hier Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt insgesamt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild sind Richtung Westen und Süden ausgerichtete Fassadenflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A mindestens 50 % zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind hiervon Nebenanlagen. Die Fassadenbegrünung kann sowohl in bodengebundener als auch in wandgebundener Bauweise ausgeführt werden. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist pro Kletterpflanze eine versickerungsfähige Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² und ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 1 m³ herzustellen.

Darüber hinaus sind aus klimaökologischen Gesichtspunkten Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 5^\circ$ vollflächig in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Vegetation ist durch Ansaat von hierfür geeigneten Dachsaatmischungen aus Kräutern und Gräsern und/oder durch Ausstreuen von Sedum-Sprossen-Bundmischungen einzubringen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, notwendige technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen und tragen somit der Biodiversität Rechnung. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

3.5 Zulässigkeit von Vorhaben

Unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zur Dachgestaltung. Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis 5° bis 20° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit und braun) zu verwenden. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Vorschriften zur Farbgestaltung der Dächer der Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild dienen.

Fassadengestaltung

In Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ werden Gestaltungsvorschriften zu Fassaden aufgenommen. Hintergrund ist eine mit dem umgebenden Landschaftsbild angepasste Farbgestaltung zu erzielen. Demnach sind die Fassadenflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden in gedeckten Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1011 (braunbeige), Nr. 1019 (graubeige), Nr. 6005 (moos-grün), Nr. 7003 (moosgrau), RAL 7030 (steingrau) oder Nr. 8024 (beige-braun) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

Werbeanlagen

Die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen in den Bebauungsplan erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich Werbeanlagen in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung negativ auf das Landschaftsbild auswirken können. Zur Vermeidung negativer Effekte wird festgesetzt:

- Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, LED-Tafeln und Bildschirme sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen sind unzulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind hierausfolgend offene Einfriedungen sowie Laubhecken. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

5.2 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.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die eingangs genannten Ausgleichsmaßnahmen zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie eine artspezifische Ersatzmaßnahme für die Feldlerche festgesetzt. Die Flächen befinden sich insgesamt in Privateigentum und stehen nicht weiter zur Verfügung. Hierausfolgend werden die Flächen formell aufgehoben und der naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleich ist neu zu planen, festzusetzen und rechtlich zu sichern.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsplanung findet zum Entwurf Eingang in die Planung.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. 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.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. 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.

Aufgrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen und zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Erhebungen zu den potenziell betroffenen Tierarten Vögel und Reptilien im Jahr 2024 vorgenommen. Im Rahmen der Erfassungen konnten innerhalb des Sondergebietes das Vorkommen der besonders geschützten Waldeidechse festgestellt. Reviervögel innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs konnten nicht festgestellt werden. Angrenzend wurde ein streng geschützter Turmfalke sowie ein Star mit ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand und eine Feldlerche (Erhaltungszustand ungünstig bis schlecht) erfasst. Zudem konnten mehrere Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand im Planumfeld festgestellt werden. Ein erster Ergebnisbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. *Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange findet zum Entwurf Eingang in die Planung.*

5.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) mit räumlichem Bezug zum Plangebiet sind nicht vorhanden.

Die Ausgleichsfläche Plankarte 6 liegt innerhalb des Naturschutzgebietes „Krebsbachtal bei Kaichen“. Die Ausgleichsflächen Plankarte 5 grenzt an das Naturschutzgebiet an. Große Teile des Großseggenrieds der Ausgleichsfläche 5 setzen sich im Schutzgebiet fort. Zweck der Unterschutzstellung ist es, die landschaftliche Schönheit des Krebsbachtales mit seinem Strukturreichtum an Magerrasen, Nass- und Feuchtwiesen, Heckenzügen, Streuobstwiesen und artenreichen Waldgesellschaften als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten zu sichern (*StAnz. Hessen 1994*). Die Ausgleichsfläche Plankarte 4 grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Wetterau“.

Für weitergehende Informationen wird auf den als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

5.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Im weiteren Umfeld sind im Natureg-Viewer Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet, u. a. Streuobst, Eichen-Hainbuchenwälder trockenwarmer Standorte, Großseggenriede sowie Gehölze trockener bis frischer und feuchter bis nasser Standorte.

Auf den aufzuhebenden Ausgleichsflächen haben sich teilweise gesetzlich geschützte Biotope entwickelt. Das Großseggenried der Ausgleichsfläche Plankarte 5 ist als gesetzlich geschütztes Biotop anzusprechen. Das westliche Drittel der Ausgleichsfläche Plankarte 4 liegt im Bereich des Hinweises auf das geschützte Biotop „Großes Streuobstgebiet westlich von Assenheim“ (Natureg Viewer Hessen). Vor Ort sind dort lediglich eine kleinflächige Frischwiese mit einem Obstbaum und randliche Gehölze vorhanden. Darüber hinaus ist auch in der bisherigen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heldenbergen ein naturnahes Stillgewässer mit Röhricht- und Verlandungsvegetation vorhanden, welches die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops erfüllt.

Der gesetzliche Biotopschutz gilt unabhängig von der Aufhebung der Ausgleichsfestsetzung.

6. Erneuerbare Energie und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurden die Belange des Klimaschutzes und der Energieversorgung durch mehrere Novellierungen des Baugesetzbuches gestärkt. Die energetischen Anforderungen an Gebäude ergeben sich ergänzend aus den jeweils geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die standortbezogenen Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien geprüft. Das Plangebiet weist aufgrund seiner exponierten Lage sowie der geplanten Dachflächen der Holzlager- und Holzverarbeitungshalle grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf. Ein besonderer Standortvorteil ergibt sich zudem aus der bestehenden technischen Infrastruktur der ehemals geplanten Biogasanlage. Im Plangebiet sind bereits Netzanschluss- und Trafostationen vorhanden, sodass günstige Voraussetzungen für die Netzanbindung zukünftiger Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien bestehen. Die Nachnutzung vorhandener Infrastruktur trägt zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Standortentwicklung bei und vermeidet zusätzliche technische Eingriffe an anderer Stelle.

Die konkrete Ausgestaltung der Anlagen wird im weiteren Verfahren abgestimmt. *Entsprechende Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden, soweit erforderlich und städtebaulich zweckmäßig, zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.*

Ergänzend wird auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen. Die Einhaltung der dort geregelten energetischen Anforderungen an Neubauten und technische Gebäudeausstattungen ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung sicherzustellen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung in die planerische Abwägung einzubeziehen. Diese Anforderungen dienen der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Minderung klimarelevanter Emissionen sowie der Vorsorge gegenüber zunehmenden klimatischen Belastungen wie Hitzeereignissen, Starkregenereignissen und weiteren klimabedingten Risiken.

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Das Plangebiet ist durch Teile der ehemals geplanten Biogasanlage baulich bereits stark vorgeprägt und weist einen entsprechend hohen Anteil an versiegelter Fläche auf. Dies hat zwangsläufig zu einer Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen, einer Verringerung der Verdunstung sowie zu einer Zunahme der Oberflächenabflüsse und lokaler Wärmeentwicklung innerhalb des Plangebietes geführt. Vor diesem Hintergrund können die getroffenen Festsetzungen lediglich in begrenztem Umfang einen Ausgleich schaffen und die mit der Versiegelung verbundenen Effekte mindern. Hierzu werden zunächst die vorhandenen Gehölzstrukturen am Rande des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt und um die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke ergänzt. Diese Vegetationsstrukturen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Bodeninfiltration und zur Reduzierung von Oberflächenabfluss und Bodenerosion. Gleiches gilt für die im Süden des Sondergebietes festgesetzten Einzelbäume, die punktuelle Beiträge zur Verschattung, zur CO₂-Bindung und zur lokalen Abflussminderung leisten. Des Weiteren sind Dächer mit Dachflächen $\leq 5^\circ$ extensiv zu begrünen, was im Falle der Umsetzung der lokalen Wärmeentwicklung entgegenwirkt und einen positiven Effekt auf die Biodiversität und die Regenwasserbewirtschaftung (Reduzierung Abflussmengen und Abflussgeschwindigkeit) hat. Zudem erfolgt ein Ausschluss zur Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung, was zumindest untergeordnet der Erhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit und unterstütze damit den lokalen Wasserhaushalt.

Das Plangebiet verfügt über keinen Anschluss an das örtliche Abwassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder kann verrieselt werden.

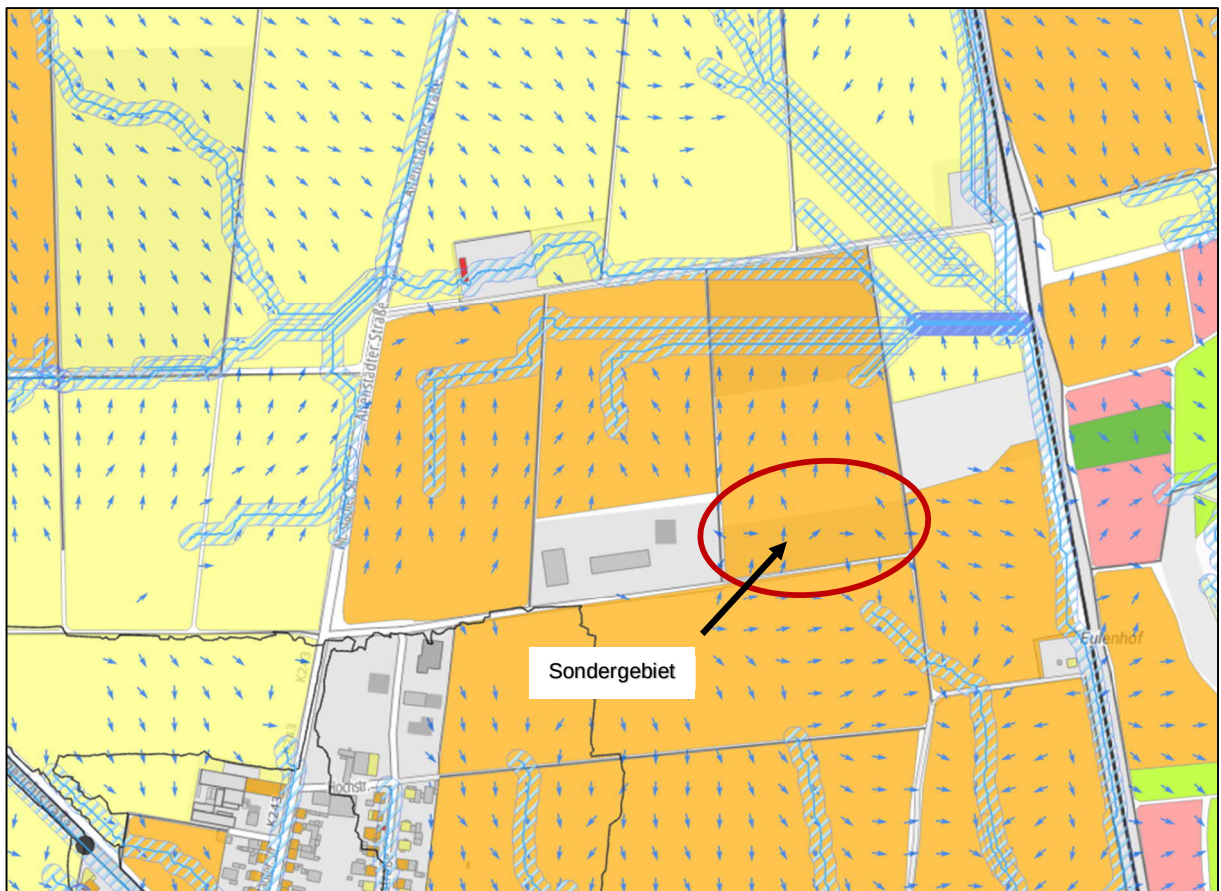
Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022) weist einen mittleren Starkregen-Hinweisindex für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein. Der Vulnerabilitäts-Index wird aus der Bevölkerungsdichte, Anzahl der Krankenhäuser, Anzahl industrieller und gewerblicher Gefahrstoffeinsätzen (jeweils pro km²) und im urbanen Raum durch die mittlere Erosionsgefahr im Straßen-Einzugsgebiet ermittelt. Er zeigt im Planungsraum weder erhöhte noch stark erhöhte Werte für die Vulnerabilität an.

Die Stadt Niddatal verfügt zudem über kommunale Fließpfadkarten. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland - mäßig gefährdet bei einer Hangneigung von 5 % bis 10 % angegeben. Allerdings ist das Plangebiet bereits größtenteils versiegelt. Fließpfade werden für das Planareal nicht dargestellt.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es im planungsrechtlichen Sinn innerhalb des Plangebietes zu keiner Flächenneuversiegelung. Die zulässige Grundflächenzahl wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestandsorientiert festgesetzt, sodass sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht das Gefährdungspotential im Falle von Starkregenereignis nicht wesentlich ändert. Darüber hinaus sind die vorangehend dargelegten eingriffsminimierenden Festsetzungen Bestandteil der Planung.

Auch in Bezug auf die Aufhebung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsflächen ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes.

Kommunale Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenvier Hess, HLNUG, Stand: 08/2026, bearbeitet)

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Der geplante Holzverarbeitungsbetrieb erfordert keinen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz. Ferner ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und dieses für eine Brauchwassernutzung zu verwenden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen unterirdischen Löschwassertank, der ein Fassungsvermögen von 100 m³ aufweist. Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt. Die Details (Anschlüsse, Beschilderung, Zugänglichkeit, etc.) obliegen hingegen dem Vollzug des Bebauungsplans und den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Der geplante Holzverarbeitungsbetrieb erfordert keinen Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Auch Sanitäranlagen vor Ort werden vorliegend nicht erforderlich, da sich der Hauptsitz des Unternehmens in räumlicher Nähe im Gewerbegebiet Kaichen befindet und entsprechend ausgestattet ist.

Das anfallende Niederschlagswasser kann im Grundsatz weiterhin natürlich versickern. Darüber hinaus ist eine Zisterne geplant, über die das Niederschlagswasser gesammelt wird und anschließend zur Brauchwassernutzung verwendet werden kann.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen verwiesen:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nach derzeitigem Informationsstand nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Grundwasserschutz und Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht wird es zu keiner zusätzlichen Versiegelung kommen. Die zulässige Grundflächenzahl wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan K 12 „Biogasanlage Kaichen“ übernommen. Ferner sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

10. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. 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 Stadt Niddatal hat für die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Kaichen den Bebauungsplan K 14 „Am Alten Erbstädter Weg“ aufgestellt. Zur Ausweisung gelangten im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen. Durch ortsübliche Bekanntmachung am 27.10.2023 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Das Baugebiet befindet sich gegenwärtig in der baulichen Umsetzung. Hierausfolgend befindet sich nun eine schutzbedürftige Wohnbebauung in einer Entfernung von rd. 190 m. Zur Beurteilung der auf das Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Immissionsbelastung wird ein Schallgutachten erstellt. *Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

13. Sonstige Infrastruktur

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine Fernwasserleitung. Diese ist mit dem beidseitigen Schutzstreifen von je 3 m nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Weitere Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

14. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum Bebauungsplan K 15 „Holzverarbeitung Kaichen“, Planungsbüro Fischer, Stand: 27.08.2026
- Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan K 15 „Holzverarbeitung Kaichen“, PlanÖ, Stand: 02/2026
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Planstand: 27.08.2026

Projektnummer: 24-2805

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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