PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Herbstein, Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes

„Kurgebiet“ – 6.Änderung

Entwurf

Planstand: 15.10.2026

Projektnummer: 25-3124

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH/SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

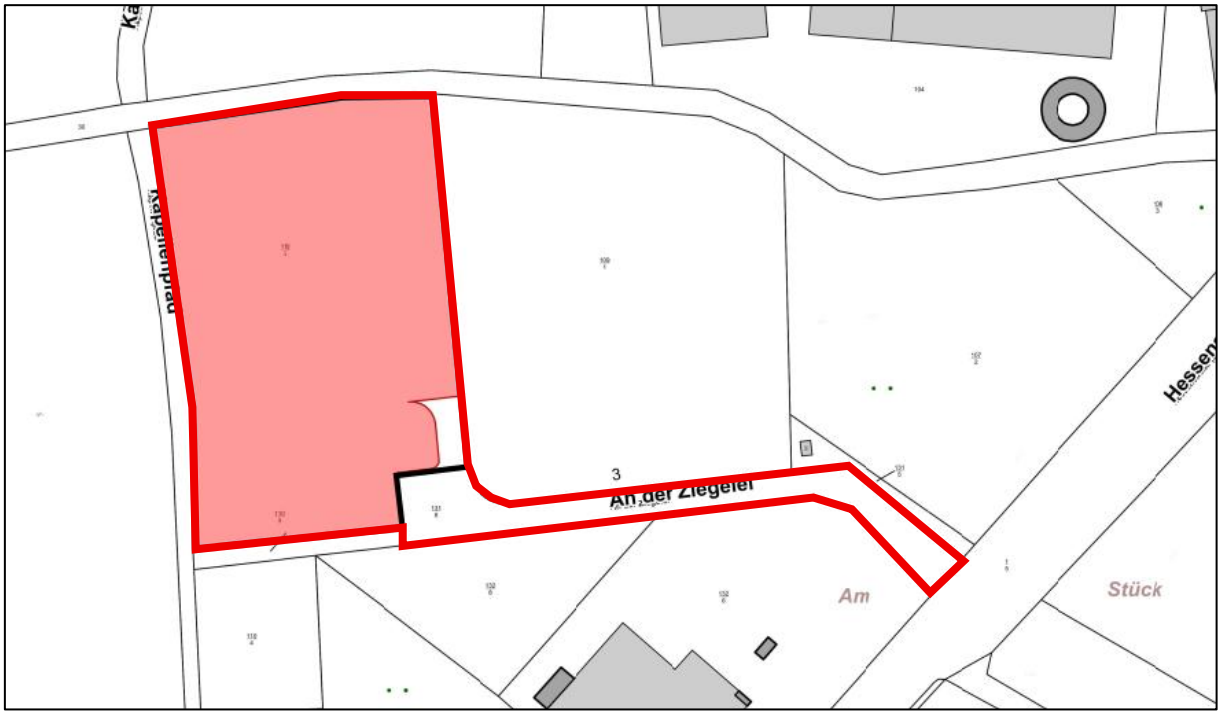
Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplanung ... 6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.7 Verfahrensart und -stand ... 9
2. Städtebauliche Konzeption ... 10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10
4. Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
4.2 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25b BauGB und Empfehlungen ... 11
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 12
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 12
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 12
5.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 13
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 14
6.1 Hochwasserschutz ... 14
6.2 Wasserversorgung ... 15
6.3 Grundwasserschutz ... 15
6.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 18
6.5 Abwasserbeseitigung ... 19
6.6 Abflussregelung ... 20
6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft ... 22
7. Klimaschutz ... 22
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 23
9. Kampfmittel ... 25
10. Immissionsschutz ... 25
11. Denkmalschutz ... 26
12. Bodenordnung ... 26
13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.) ... 26

14. Flächenbilanz **27**

15. Anlagen und Gutachten **27**

Abb.1: Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich



Genordet ohne Maßstab

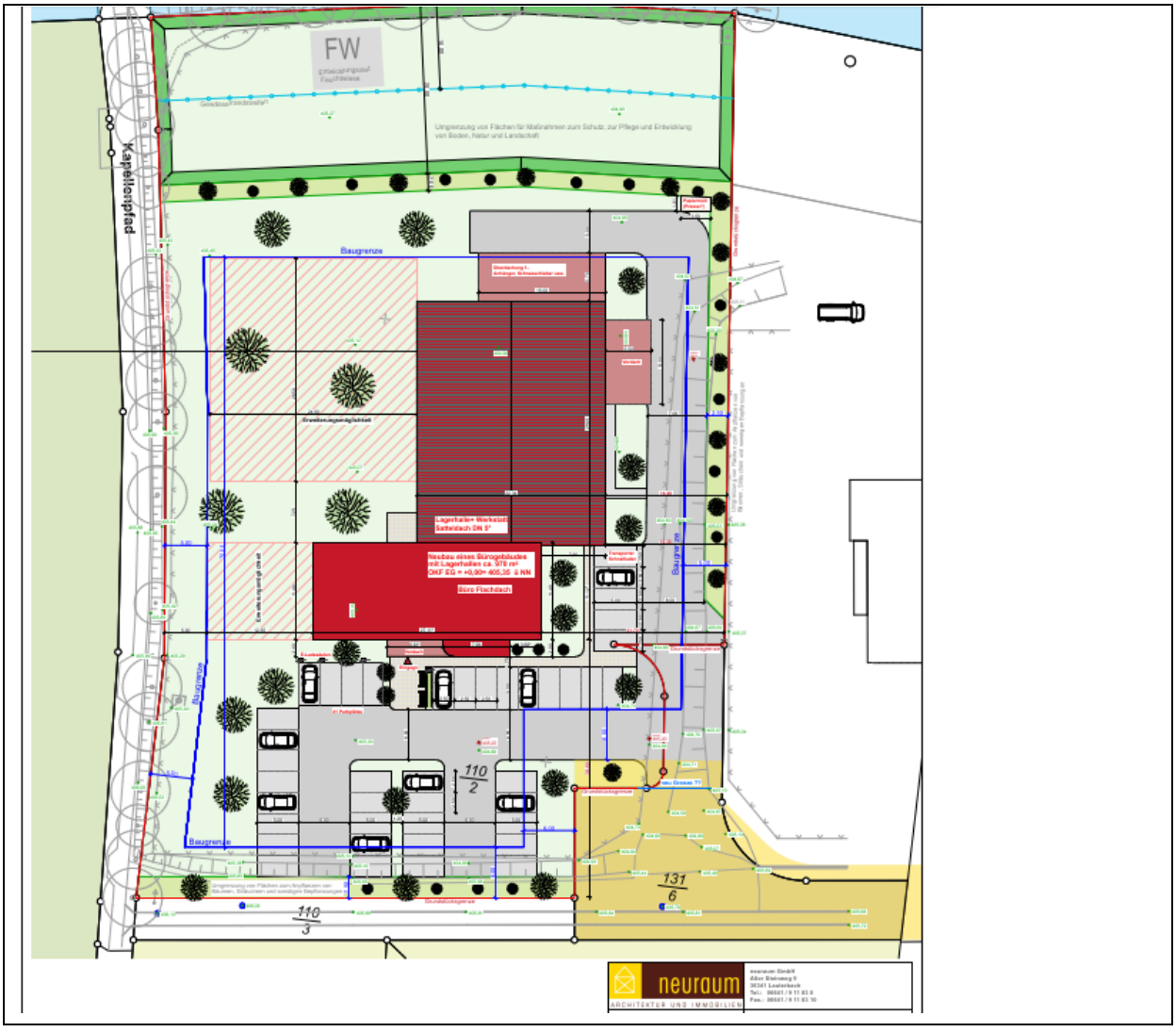
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herbstein hat am 04.12.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“- 6. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Planerfordernis und Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Ansiedelung eines Elektro- und Anlagenbetriebes aus Herbstein, der am aktuellen Standort „Am Bonnerod 1“ keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt. Geplant ist die Errichtung einer Gewerbehalle mit möglichen Erweiterungsoptionen im Nordwesten (2. Bauabschnitt) sowie einen Parkplatzbereich im Süden.

Abb.2: Architektenkonzept (Architekturbüro Neuraum aus Lauterbach, 01.10.2026)

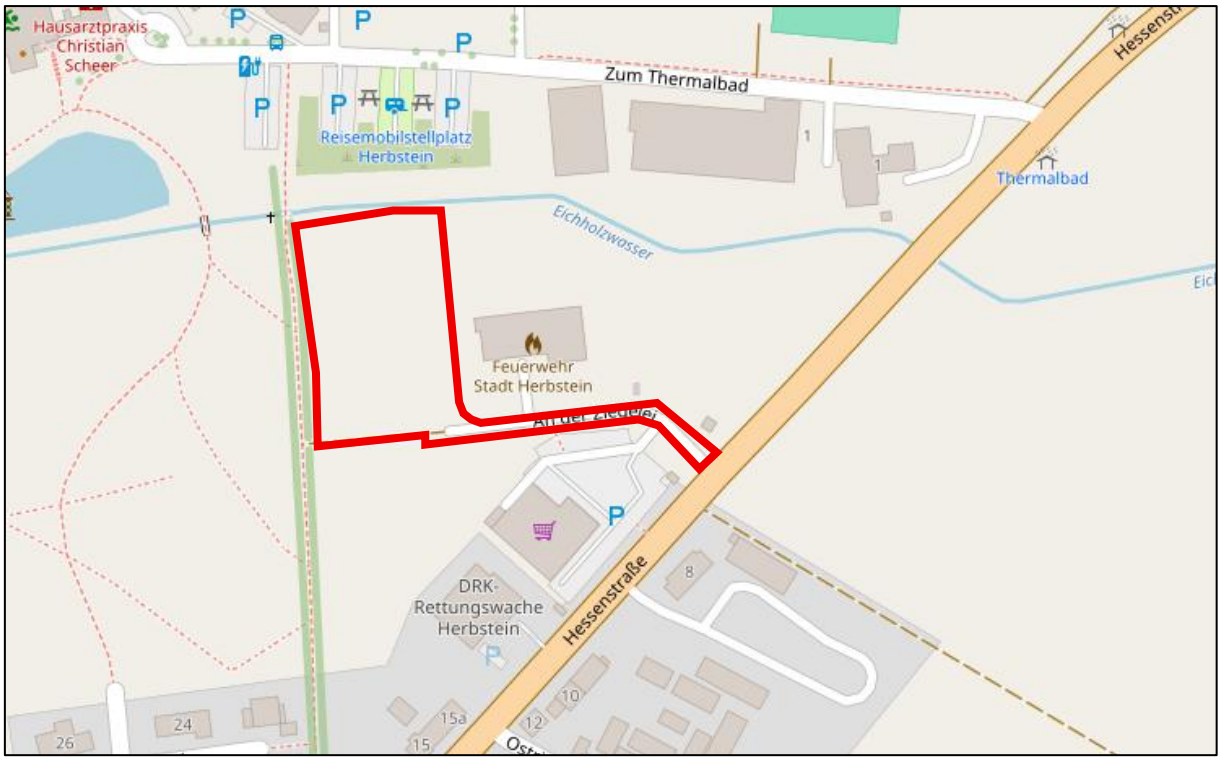


Das bisherige Sondergebiet Zweckbestimmung Kurgebiet sowie der geplante Caravanparkplatz werden zurückgenommen und ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung bzw. gewerbliche Baufläche gemäß § 1(1)3 BauNVO ausgewiesen bzw. dargestellt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Elektro- und Anlagenbaubetrieb (Handwerk, Montage, Planung, Werkstatt und Lager) fällt unter die Kategorie „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und gilt in der Regel im Sinne der TA Lärm und BauNVO als nicht erheblich belästigend. Die aufgeführten Nutzungen werden auch in der

Betriebsbeschreibung der Firma Narz so angegeben. Von einer Emissionskontingentierung wird abgesehen, da der Betrieb wenig Lärm verursacht, zumal die Arbeiten fast ausschließlich in der Halle stattfinden werden. Da die Gewerbefläche ausschließlich von der Firma Narz gewerblich genutzt werden soll, ist auch die Ausweisung eines Mischgebietes städtebaulich nicht sinnvoll, zumal angrenzend die Feuerwehr und die Gärtnerei[1] den restlichen Mischgebietsanteil einnehmen würden. Die erforderliche Durchmischung im Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe würde nicht stattfinden. Die schützenswerten angrenzenden Nutzungen wie im Norden das Thermalbad (Distanz 170m), das Seniorenheim (Distanz 120m), die gesundheitliche Einrichtungen (Distanz 160m), der Kurpark im Westen (Distanz 50m) sowie im Süden eine Wohnbebauung (Distanz 100m bzw. 130m) sind ausreichend entfernt, so dass von einem städtebaulichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt nicht auszugehen ist. Dies wird auch durch die Stellungnahme der Immissionsschutzdezernates des Regierungspräsidiums Gießen deutlich. Die Hallentore werden auf der aktuellen Architektenpläne fast ausschließlich nach Süden bzw. Osten vorgesehen, als auf der zu allen Nutzungen abgewandten Seite.

Die bisherige Planung und textlichen Festsetzungen der 5.Änderung werden im Rahmen der 6.Änderung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und an das neue Planziel angepasst.

Abb.3 Räumliche Lage des Plangebietes



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

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen westlich der Feuerwehr und umfassen auch die Straße *An der Ziegelei* zur Sicherung der Erschließung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke 109/1tlw., 110/2tlw., 131/5tlw. und 131/6 in der Flur 5, Gemarkung Herbstein und ist rd. 0,84ha groß.

[1] Das Gelände östlich der Feuerwehr wird aktuell durch eine Gärtnerei entwickelt. Bei der erneuten Geländeaufnahme im September 2026 konnte festgestellt werden, dass die Aufschüttungen und Fundamente für die baulichen Anlagen schon hergerichtet waren.

Derzeit stellt sich die Fläche des Plangebiets als Grünland (Weide) dar. Die bisherige Erdaufschüttung (zum Vorentwurf Bestand) aus dem Projekt der Feuerwehr wurde bei der Gestaltung des Freiflächengeländes der Feuerwehr wiederverwertet, so dass das Grünland wieder aktuell als Weide genutzt wurde. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Gehölz- und Baumstrukturen begrenzt. Im Norden grenzt außerdem der Bach *Eichholzwasser* und im Westen der Fußweg *Straße der Ehe* an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das neue Feuerwehrgebäude der Stadt Herbstein. Im Süden grenzt weiteres Grünland gefolgt von der DRK-Rettungswache sowie einem Lebensmitteleinzelhandel an.

Der Bereich des Plangebietes mit der ausgebauten Zufahrtsstraße *An der Ziegelei* schließt an die *Hessenstraße / B275* im Osten des Plangebietes an.

1.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessenhessen 2010 wird die Fläche als ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2) ausgewiesen. Überlagert wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12). Nördlich wird der Verlauf der Gewässerfläche dargestellt, im Osten verläuft die B275 als Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand (7.1.3-1).

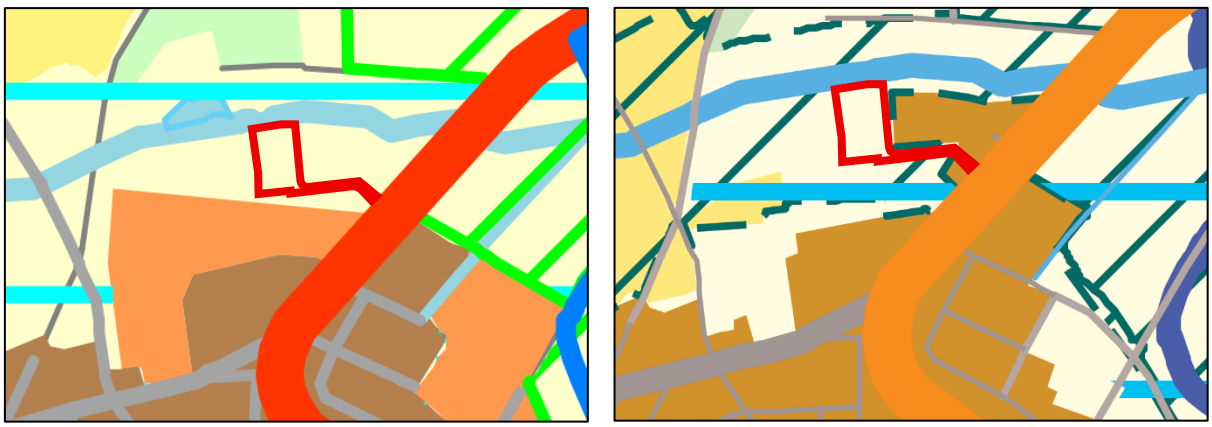
Somit ist der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ziels 5.1-3 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung (RPM 2010) angepasst.

5.1-3 (Z):

Außerhalb der *Vorranggebiete Siedlung* können zu Lasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft,* insbesondere für eine Eigenentwicklung, Flächen bis zu einer Größe von maximal 5 ha entwickelt werden, jedoch nur am Rand der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und bei erkennbarem Bedarf, der im Bestand nicht gedeckt werden kann.

Der Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen von 2025 weist darüber hinaus zusätzlich angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft aus. Die bereits bebauten Flächen im Osten des Plangebietes und der bisher rechtskräftige Bebauungsplan werden im Regionalplanentwurf bereits als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Ziels 5.1-3 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 4 und 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (*links*) sowie Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2025 (*Entwurf; rechts*)



Karten genordet, ohne Maßstab

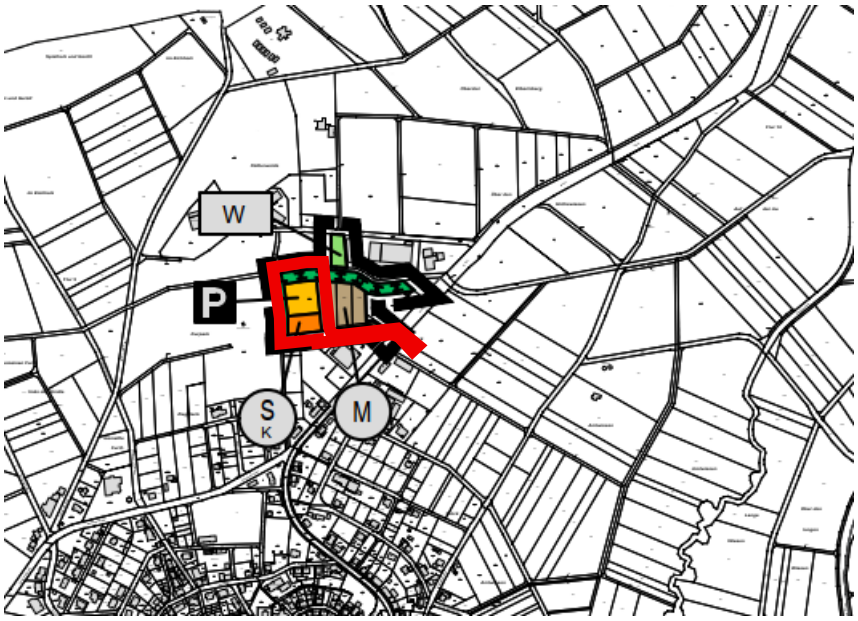
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

In dem wirksamen Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Herbstein aus dem Jahr 2013 wird das Gebiet als Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Kur dargestellt. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung Kurgebiet und Parkplatz wurde damals parallel zum Bebauungsplan auch der FNP geändert und am 08.05.2024 genehmigt und mit Bekanntmachung am 26.06.2024 wirksam.

Das Gebiet wird überlagert von einem Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung und Verbundfläche gemäß Landschaftsplan. Des Weiteren ist es eine Fläche für gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG. Diese Themen wurden bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes abgearbeitet und werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich beeinträchtigt, siehe auch Ausführungen des Umweltberichtes. Die bisher festgesetzten Ausgleichsflächen entlang der nördlich liegenden Gewässerparzelle wurden vollständig übernommen und jetzt im Rahmen der 6. Änderung vergrößert (um rd. 245m²).

Südöstlich, auf der anderen Seite der B275 besteht ein Schwerpunktbereich für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes und der Biotopentwicklung, Kernzone gemäß Landschaftsplan überlagert mit einem FFH-Gebiet und einem Vogelschutzgebiet. Auch diese Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planänderung nicht beeinträchtigt.

Abb. 6: Genehmigte FNP-Änderung im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes



(rote Umrandung aktueller Geltungsbereich, Karte genordet, ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan (6. Änderung) beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO. Da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Zur Darstellung gelangt eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO.

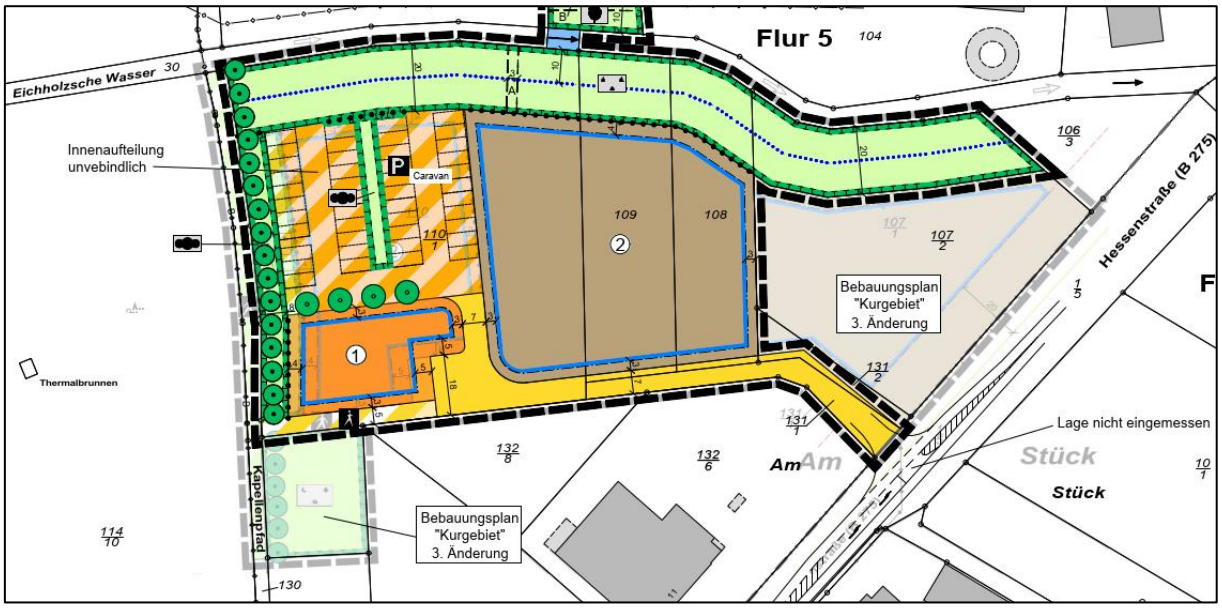
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Aktuell wird das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kurgebiet“ – 5. Änderung aus dem Jahr 2022 erfasst. Das Gebiet wird als Sondergebiet Zweckbestimmung Kurgebiet im südlichen Bereich, sowie eine öffentliche Parkfläche für Caravan nördlich angrenzend sowie zur Erschließung öffentliche Verkehrsflächen mit Anschluss an die Hessenstraße ausgewiesen. Für das Sondergebiet gilt eine GRZ= 0,5 sowie eine GFZ=1,0 bei Z=II.

Im östlichen Bereich des Plangebietes der 5. Änderung wird ein Mischgebiet mit einer GRZ= 0,6 sowie eine GFZ=1,2 bei Z=II festgesetzt. In diesem Bereich ist aktuell im Bestand der neue Feuerwehrstützpunkt zu verorten.

Entlang des Gewässerrandstreifens nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtwiese“. Die bestehenden Laubbäume entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches werden zum Erhalt festgesetzt.

Abb.7: Bebauungsplan „Kurgebiet“ – 5. Änderung



Karte genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung 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 Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das bestehende Bauplanungsrecht umgewandelt und die Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Betrieb selbst befindet sich derzeit in der Ortslage, hat aber auf dem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten. Durch den beplanten Standort werden die bestehenden Einrichtungen (u.a. Feuerwehr) und Infrastrukturanlagen (Straße, Abwasser, Wasserversorgung) am Standort gestärkt. Der Bebauungsplan, der vorliegend zum sechsten Mal geändert wird, erlangte bereits im Jahr 1978 Rechtskraft. Die Stadt Herbstein sieht daher Handlungsbedarf, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet weiter zu bewahren, zu sichern und zu entwickeln. Der Standort stellt somit keine Neuausweisung dar, sondern nutzt bereits beplante und teilausgebaute Flächen. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird auch im Sinne des § 1a BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen und eine Nachverdichtung vorgesehen.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	04.12.2025 Bekanntmachung 20.05.2026
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	26.05.2026 – 26.06.2026 Bekanntmachung: 20.05.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 20.05.2026 Frist analog § 3 Abs.1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	26.10.2026 – 27.11.2026 Bekanntmachung: 21.10.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 21.10.2026 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß **§ 6 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Herbsteiner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Herbstein.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit FNP-Änderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Einstellung der Unterlagen ins Internet bzw. die Auslegungszeit der Unterlagen in der Verwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat bzw. mind. 30 Tagen zu verlängern. Der Geltungsbereich wurde beibehalten, das Planziel der Gewerbegebietsausweisung bleibt bestehen, es gab keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen in der Planung und die Öffentlichkeit/Bürger hatten bisher keine Stellungnahme zur Planung abgeben.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Stadt Herbstein strebt vorliegend in der Kernstadt die Umwandlung des bisherigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Kurgebiet und öffentliche Parkfläche Caravan an, um eine geplante gewerbliche Nutzung im Teilbereich des Plangebietes den veränderten städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den sich abzeichnenden Veränderungen der Nutzungs- und Eigentumsstruktur Rechnung zu tragen.

Zu den bestehenden Einrichtungen im Umfeld (Thermalbad, Alten- und Pflegeheim, Kurpark, Lebensmitteldiscounter, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Betrieb mit Gastronomie) ist geplant gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebietsflächen zu entwickeln für die Ansiedelung eines Elektro- und Anlagenbetriebes aus Herbstein. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der sich im Umfeld entwickelnden Nutzungen bietet sich die gewerbliche Ansiedlung in diesem Bereich aus städtebaulicher Sicht an. Der Abstand zu den weiter südlich vorhandenen Wohnnutzungen und zu den weiter nördlich befindlichen Nutzungen Thermalbad und Senioreneinrichtung ist ausreichend groß, um immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Die Nutzungen im Umfeld des jetzigen Geltungsbereiches der 6. Änderung haben sich in den letzten Jahren erheblich geändert. So ist im südlich angrenzenden Bereich ein Discounter platziert worden, der bei der Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt wurde. Darüber hinaus befindet sich nördlich der 3. Änderung der landwirtschaftliche Betrieb Brähler mit Gaststätte, in dem in den letzten Jahren umfangreiche bauliche Anlagen für die Reitnutzung errichtet wurden.

Des Weiteren ist durch den Bebauungsplan Kurgebiet 5. Änderung die Errichtung des Feuerwehrstandortes vorbereitet und realisiert worden. Die Straße ist bereits ausgebaut, der Feuerwehrstützpunkt vollständig bebaut und in Funktion.

Die übrigen planungsrechtlichen Vorgaben wie die Freihaltung des Außenbereichs durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der westlich angrenzende Grüngürtel werden entsprechend übernommen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Standort ist über die Straße *An der Ziegelei* erschlossen und durch diese mit der Hessenstraße / B275 verbunden, die in die Stadt selbst sowie die umliegende Region führt. Mit der Haltestelle „Herbstein Thermalbad“ an der B275, ca. 300 vom Gebiet entfernt, besteht auch ein ÖPNV-Anschluss der Linien 391 und VB-48 in die Nachbarkommunen Lauterbach und Hosenfeld sowie in die Kernstadt selbst.

Gegenüber der bisherigen Straßenplanung wird der Stichweg an der Wendeanlage zurückgenommen und die Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Ansonsten ergeben sich keine Änderungen, der Bestand wird übernommen bzw. an den vorhandenen Örtlichkeiten angepasst.

4. 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. In der FNP-Änderung sind zeichnerische Festsetzungen aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO im Bebauungsplan und gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.3 BauNVO) in der FNP-Änderung ausgewiesen bzw. dargestellt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

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,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, so dass diese Festsetzung aus den Vorgaben des Regionalplanes übernommen werden. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben 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.

4.2 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25b BauGB und Empfehlungen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und in den Pflegemaßnahmen optimiert (Übernahme aus dem rechtskräftigen Plan):

Entwicklungsziel: Feuchtwiese (magere Flachlandmähwiese) - „Wiese für Maculinea nausithous (CEF-Maßnahme) und Lebensraumtyp Magere Flachland-Mähwiese“

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften (Pflegehinweis/Mahdzeitpunkte: Die erste Mahd ist zwischen dem 5. und 15. Juni durchzuführen. Spätere Mahden sind innerhalb des angegebenen Zeitraumes zu bevorzugen. Ein Aussetzen der ersten Nutzung ist untersagt. Die zweite Nutzung ist ab dem 01.September durchzuführen und kann in sehr schwachwüchsigen Jahren ausgesetzt werden. Alternativ kann als zweiter Bewirtschaftungsgang eine Beweidung durchgeführt werden. Weitere Pflegemaßnahmen in Bezug auf den Schmetterling Maculinea nausithous siehe Hinweise im Umweltbericht). Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren, eine mineralische Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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 Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsebene durchgeführt wurde oder wird – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Planungsebenen zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsregelung beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie übergeordneten Ebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der planungshierarchisch untergeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Gleichzeitig wird auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechts war ein Eingriff in Natur und Landschaft bisher grundsätzlich möglich. Ein Teil der Erschließungsstraße wurde jetzt zurückgenommen, die GRZ aber leicht erhöht. Gleichzeitig sind die Bäume im Westen des Gebietes zum Erhalt und weitere Anpflanzungsflächen zur Eingrünung des Grundstücks mit aufgenommen worden. Weitere Festsetzungen wurden im Rahmen der 6.Änderung ergänzt, z.B. die Erhöhung der Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen. Die nördlich gelegene Ausgleichsflächen wurde beibehalten und nach Süden hin um 245m² vergrößert.

Die Ausarbeitung und Ausweisung von bodenbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da gegenüber dem bisher zulässigen Eingriff die 6. Änderung eine Vergrößerung der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche, Rücknahme von Teilen der Erschließungsstraße sowie die Aufnahme von Saumstrukturen im Osten und Süden des Geltungsbereiches vorsieht. Die Planung bereitet daher keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Insofern sind klassische bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die Bodenverbesserung, klimaverbessernder Begrünung, Erosionsschutz, Maßnahmen zur Förderung von naturnahem Lebensräumen, Extensivierungsmaßnahmen sowie die Herstellung von stadtklimatischen Flächen, Kühlflächen und so weiter nicht erforderlich. Teile der aufgeführten Maßnahme sind jedoch bereits auch schon in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgte beim bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse von Februar 2022 wurden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 5.Änderung zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthielt. Die Aussagen des Fachbeitrages von Februar 2022 können noch für die vorliegende Planung herangezogen werden, siehe auch Ausführungen Umweltbericht. Die Stadt geht weiterhin im Plangebiet davon aus, dass die Weidefläche potentieller Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist, zumal die Wirtspflanze (Großer Wiesenknopf) im Randbereich und auch auf der Weide selbst wächst, wenn keine Beweidung stattfindet.

Deshalb 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 (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen,
b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Speziell für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling hat das Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadt folgende Maßnahmen vorgesehen.

1. Die Bodenplaggen (mit der Pflanze und dem Samenpotential des Großen Wiesenknopfs) werden aus den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebietes im Oktober/November 2026 oder Februar/März 2027 bei frostfreiem, nicht vernässtem Boden bis zu einer Tiefe von rd. 30 cm entnommen und auf den nördlichen Ausgleichsflächen der 6. und 5. Änderung übertragen. Bis zur Entnahme der Plaggen ist die Vegetation der Entnahmestellen weiter kurz zu halten, damit der Wiesenknopf im darauffolgenden Sommer nicht während der Arbeiten blüht.

2. Die Ausgleichsflächen wurden auf das Vorkommen des Großen Wiesenknopfs hin überprüft und die Stellen auf den digitalen Karten markiert, die aktuell keine Pflanzen beherbergen. Die Kartierung und Markierung erfolgte bereits in der Woche 12-17.10.2026.

3. Die Übertragung der Plaggen erfolgt mittels einer ökologischen Baubegleitung durch das Planungsbüro und ist für Oktober/November 2026 geplant.

4. Abschieben des restlichen Mutterbodens vor Baubeginn und Aufschüttung des Gewerbegebietes, bis spätestens April 2027. Hierbei den nordwestlichen Teil der Ausgleichsfläche nicht befahren (Tabufläche).

5. Danach Aufschüttung und Modellierung des Untergrundes sowie dem Bau der Gebäude und Gestaltung der Stellplätze unter Verwendung des angefallenen Bodenaushubs zur Freiflächengestaltung, für die künftigen Böschungsbereiche und zur Gestaltung der festgesetzten Saumstrukturen.

6. Kontrolle und Monitoring der Ausgleichsflächen im Juni und September 2027.

Die Punkte 4-5 können erst nach erfolgter Baugenehmigung durchgeführt werden.

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.

Ergänzende Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

6.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

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

Die Ausgleichsflächen am Gewässer können beim Früh- und Sommerhochwasser überschwemmt werden. Die Bebauung der Flächen sollten daher in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen. Das Gelände der östlich angrenzenden Feuerwehr wurde gegenüber dem Ursprungsgelände um circa ein bis anderthalb Meter aufgeschüttet. Gleiches wird für das geplante Bauvorhaben im Gewerbegebiet sowie auf der weiter östlich angrenzenden Fläche, auf der derzeit ein Gärtnereigelände errichtet wird, vorgesehen. Somit setzt sich das Gewerbegebiet vom Ursprungsgelände ebenfalls ab und die Überschwemmungsgefahr wird auf ein Minimum reduziert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Von der Öffentlichkeit wurde in Rahmen der 5. Änderung der Hinweis gegeben, dass die Flächen regelmäßig beim Früh- und Sommerhochwasser überschwemmt werden.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

6.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für einen Gewerbebetrieb. Die abschließende quantitative Bedarf wird über den Bebauungsplan nicht erfasst oder festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung und den nachfolgenden Planungsebenen ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der jüngsten Erschließung des Feuerwehrstützpunktes geht die Stadt davon aus, das der Wasserbedarf für den Gewerbebetrieb gedeckt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen im Gewerbegebiet neu verlegt werden (Hausanschluss).

6.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann (TF[2] 1.3.1). Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt werden kann.

[2] TF = Textliche Festsetzung

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.1 (26.06.2026)

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten.

Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der Hauptgeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I und II Herbstein, Stadtteil Herbstein. Die in der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage (v. 28.11.1990 (StAnz. 52/1990 S. 2852)) festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone B neu des Heilquellenschutzgebietes für den Thermalwasserbrunnen der Stadt Herbstein (Verordnung vom 13.09.1999, (StAnz. 42/1999 S. 3197)). Die in der Verordnung festgelegten Ge- und Verbote sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Nach § 4 Nr. 21 der Schutzgebietsverordnung sind dort das Herstellen von Bohrungen und Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten.

Sofern z.B. durch die Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung oder durch Bodeneingriffe beispielsweise im Rahmen von Versickerungsmaßnahmen oder Rückhaltezisternen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen berührt werden, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Baugrubenwasserhaltung

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Vorentwurfes zur Änderung des Bebauungsplanes 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.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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 Bebauungsplan geregelt und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Siehe auch TF´s 1.3.1 und 3.1. des Bebauungsplanes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (sofern es der Untergrund zulässt), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern (TF 1.3.1).

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Geplant ist die Aufschüttung des Geländes zur Errichtung einer Betriebsebene, die auf Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße liegt. Dazu muss das Gelände circa 80 Zentimeter bis teilweise 1,50 m aufgefüllt werden. Inwieweit nach der Auffüllung noch eine natürliche Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, muss durch eine entsprechende Begutachtung bewertet werden. Sollte eine natürliche Versickerung nicht mehr möglich sein, besteht die Möglichkeit das unverschmutzte anfallende Niederschlagswasser auf der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche zur Versickerung zu bringen. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

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. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt aus den angrenzenden bestehenden Gebäuden keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Eine Unterkellerung der Gewerbehalle ist nicht vorgesehen, so dass keine Bauwerke im Grundwasser zum Liegen kommen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen auch keine Erkenntnisse vor, das Fundamente das Grundwasser in der Tiefe erreichen.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

6.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet (Gewerbegebiet) befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Direkt nördlich anschließend befindet sich das *Eichholzwasser*, dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt und durch die vorliegenden Planung gesichert wird.

Gewässerentwicklungsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmen des WRRL-Programms.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches. Direkt nördlich anschließend befindet sich das *Eichholzwasser* dessen Gewässerrandstreifen im Plangebiet liegt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Lage am Gewässer

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen Gewässer im Sinne der §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Der Geltungsbereich umfasst den Gewässerrandstreifen (Uferbereich) des oberirdischen Gewässers „Eichholzwasser“. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich 10

m und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m breit. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen (Uferbereich) bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. (§ 38 Absätze 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Südlich des Eichholzwassers ist den vorgelegten Unterlagen bereits ein 20 Meter breiter Uferrandstreifen als Feuchtwiese vorgesehen. Demnach sind die o.g. gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Erfassung der Quellen[3]

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung des erschlossenen Grund- und Quellwassers in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Bereich der oberirdischen Gewässer.

6.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Das Gewerbegebiet kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Die Anforderungen für das Gewerbegebiet sind somit klar vorgegeben, das Gebiet kann hier ebenfalls angeschlossen werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist die Abwasserleitung zur Erschließung des Feuerwehrgebäudes neu angelegt worden. Die Leistungsfähigkeit ist auch für den Anschluss des Gewerbegebietes ausgelegt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Abwasser - Allgemeine Anforderungen

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.

Kläranlagenanschluss

[3] Der Stadt liegen keine Erkenntnisse über Quellen im Plangebiet vor.

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

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser kann die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Sobald die Aufschüttung des Plangebietes und die Gestaltung der Parkplätze und Grundstücksfreiflächen erfolgt ist, sollte entsprechend eine Baugrunduntersuchung für die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser in Auftrag gegeben werden. Hierbei ist auch auf die Lage des Plangebietes im Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet und auf die Vorgaben der Schutzgebietsverordnungen zu achten.

Entwässerung im Trennsystem

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Das System ist durch die kürzlich verlegten Abwasserleitungen im Bereich der Erschließungsstraße An der Ziegelei vorgegeben.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb. Hinweise auf Besonderheiten, zum Beispiel in Bezug auf das anfallende Abwasser im Betrieb, liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

6.6 Abflussregelung

Es befinden sich keine bestehenden Gewässerparzellen innerhalb des Geltungsbereiches. Unmittelbar nördlich grenzt das Gewässer „Eichholzwasser“ der 3. Ordnung mit entsprechender Gewässerparzelle an. In der Plankarte des Bebauungsplanes wird der Randstreifen entsprechend als Fläche für Natur und Landschaft bzw. als Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Drosselabfluss

Durch bautechnische Maßnahmen ist im Rahmen der Erschließung sicherzustellen, dass der Abflussanteil aus dem geplanten Siedlungsgebiet abgeleitete Niederschlagsmenge den derzeitigen Abfluss des unbebauten Grundstücks nicht überschreitet (Drosselabfluss).

Abflussverhältnisse im Gewässer

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

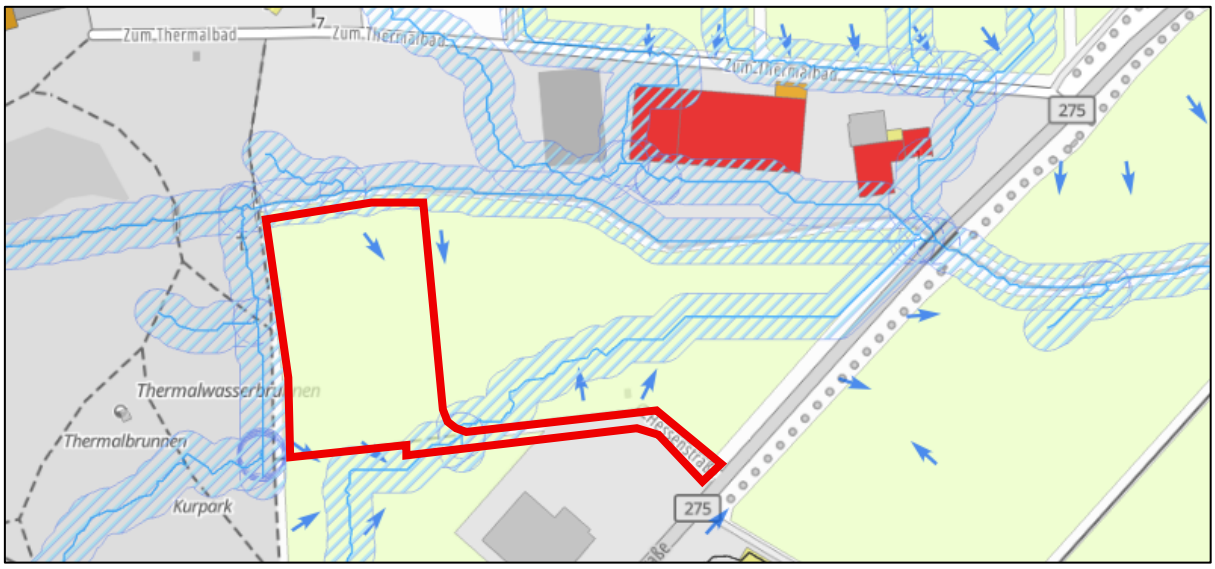
Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem erhöhten Starkregenaufkommen verzeichnet. Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Das Plangebiet wird im geplanten Straßenbereich und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Fließpfade tangiert. Die eigentliche Baufläche bleibt unberührt. Da das Plangebiet von drei Seiten aus von Fließpfaden umgeben ist, sollte bei der Gestaltung der Grundstücksfläche auf entsprechende passive Schutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Geplant ist die Aufschüttung des Geländes zur Errichtung einer Betriebsebene, die auf Höhe der vorhandenen Erschließungsstraße liegt. Dazu muss das Gelände circa 80 Zentimeter bis teilweise 1,50 m aufgefüllt werden. Damit dürfte das Gelände nicht mehr durch Fließpfade beeinträchtigt sein. Auch eine Unterkellerung des Gebäudes wird nicht empfohlen, zumal die Fläche im erweiterten Auenbereich liegt.

Abb.8: Karte zu den Fließpfaden (Plangebiet rot umrandet)



Quelle: HLNUG Starkregenviewer Hessen, Abruf 26.03.2026

6.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7. Klimaschutz

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung festgesetzt. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional ausgerichtet. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ auf 0,7 (unterhalb des Orientierungswertes von 0,8 für Gewerbegebiete i.S.d. § 17 BauNVO),
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- das Anpflanzen von Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen unter Beachtung faunistischer Gesichtspunkte (Maculinea) und im Bereich der Stellplätze,
- die Errichtung von Rigolen-Systemen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit bei Starkregenereignissen,
- die Aktivierung der Dachflächenpotenziale für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten, Kunstrasen und sonstigen synthetischen Bodenbelägen,
- Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen,
- die Festsetzungen zum Schutz von Insekten und der Avifauna,
- die Festsetzung der Nutzung von Niederschlagswasser.

Weitere Maßnahmen, die zur und nach der Umsetzung der Bauausführung vom Vorhabenträger im Zuge der Grundstücksfreiflächengestaltung getätigt werden können:

- Blühstreifen anlegen,
- Fassadenbegrünung (prüfen),
- Materialwahl bei den Fassaden und Verwendung von klimafreundlichen Fassadenfarben,
- Dachbegrünung von Nebenanlagen (z.B. Carports, Abstellbehälter für Mülltonen),
- Begrünung von Einfriedungen und Stellplätzen für Abfallbehälter,
- Anlegung vom Mulden und Rigolen auf dem Grundstück,
- Versiegelungsgrad auf ein Minimum senken,
- Pflanzkästen anlegen.

Insgesamt wird trotz der Ausweisung eines Gewerbegebietes und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad eine zeitgemäße Planung vorbereitet, die verschiedene klimatische Aspekte, insbesondere die Integration von Grünflächen und unversiegelten Bereichen, im Plangebiet aufgreift. Durch die Verdunstungskühle und Verschattungswirkung der Baumanpflanzungen wird ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt des Entwurfes keine Informationen vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.[4]
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten 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 anlegen (gg-f. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, 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 (ggf. 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.

[4] Die aufgeführten Punkte sind bei der nachfolgenden Grundherstellung des Baugrundstückes zu beachten. Geplant ist das Abschieben des Oberbodens und seitliche Lagerung, dann der Aufbau des Untergrundes für die Bebauung vorzubereiten und die danach zu erfolgende Anschüttung und Gestaltung des Geländes und der entstehenden Böschungen mit dem vorher abgeschobenen Mutterboden zu ergänzen. Zusätzlich sollen noch Teile des Bodens auf die nördlich angrenzende Ausgleichsfläche verlagert werden, um aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Vegetationsgrundlage für bestimmte Pflanzenarten zu schaffen. Diese Vorgehensweise soll durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet werden. Ziel der Maßnahme ist es, den vor Ort anfallenden Bodenaushub in den Örtlichkeiten wiederzuverwenden.

13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, FD Wasser- u. Bodenschutz (30.06.2026)

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial)

Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m^3 auf oder in den Boden verweisen wir auf § 6 Abs. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG). Hiernach sind geplante Maßnahmen beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde zwei Wochen vor Beginn der Auf- oder Einbringungsmaßnahme anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 (26.06.2026)

Hinweise

1. Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

2. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten in der Altflächendatei sind nicht garantiert. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) einzuholen.

3. Kommunen sind dazu verpflichtet, dem HLNUG die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen zu übermitteln. Diese Pflicht und ihre Rechtsfolgen ergeben sich aus § 8 Abs. 4 HAltBodSchG.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 42.2 (26.06.2026)

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rg-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: httgs://rg-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u.a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer

durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert worden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Auffüllung nur dann um eine Verwertungsmaßnahme von Abfällen (hier: Erdaushub) im Sinne von § 7 Abs. 3 KrWG handelt, wenn nur so viel Erd- bzw. Bodenmaterial eingebracht wird, wie für die Profilierung zur Erstellung der benötigten Geländekubatur unbedingt benötigt wird. Sofern darüber hinaus weiteres Bodenmaterial eingebracht werden sollte, würde es sich um eine unzulässige Abfallablagerung (Beseitigungsmaßnahme) handeln. Bauschutt oder andere Abfälle dürfen grundsätzlich nicht zur Auffüllung verwendet werden.

Regierungspräsidium Gießen Dez. 44.1 (26.06.2026)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine Bergwerksfelder verliehen. Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahen Lagerstätten im Geltungsbereich.

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 Häuslebauer (HMLU 2024)

9. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) Informationen vor.

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

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 5 Abs. 4 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (11.06.2026)

Über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. 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.

Grundsätzlich wird mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO angrenzend an ein bestehendes Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz der Vorgaben der Baunutzungsverordnung gewahrt.

Der geplante Betriebsstandort dient als Bürostandort sowie für den Schaltschrankbau und verursacht daher lediglich eine sehr geringe Lärmbelastung. Beim Schaltschrankbau handelt es sich im Wesentlichen um Montage-, Verdrahtungs- und Prüfarbeiten an elektrischen Komponenten, die überwiegend manuell oder mit kleinen Elektrowerkzeugen durchgeführt werden. Lärmintensive Fertigungsverfahren wie Metallbearbeitung im großen Umfang, Pressen, Stanzen oder Schweißarbeiten finden nicht statt. Sämtliche Arbeiten werden innerhalb der geschlossenen Gebäude ausgeführt, sodass Schallemissionen zusätzlich gedämpft werden.

Von einer Emissionskontingentierung wird abgesehen, da der Betrieb wenig Lärm verursacht, zumal die Arbeiten fast ausschließlich in der Halle stattfinden werden. Die schützenswerten angrenzenden Nutzungen wie im Norden das Thermalbad (Distanz 170m), das Seniorenheim (Distanz 120m), die gesundheitliche Einrichtungen (Distanz 160m), der Kurpark im Westen (Distanz 50m) sowie im Süden eine Wohnbebauung (Distanz 100m bzw. 130m) sind ausreichend entfernt, so dass von einem städtebaulichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt nicht auszugehen ist. Dies wird auch durch die Stellungnahme der Immissionsschutzdezernates des Regierungspräsidiums Gießen deutlich. Die Hallentore werden auf der aktuellen Architektenpläne fast ausschließlich nach Süden bzw. Osten vorgesehen (siehe Abb. 2), als auf der zu allen Nutzungen abgewandten Seite.

Insgesamt sind daher für die umliegende Nachbarschaft praktisch keine zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

11. 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.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs.4 BauGB) und sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, Bauausführung, etc.)

Ovag Netz GmbH (28.05.2026)

In dem ausgewiesenen Gebiet ist von uns eine Transformatorenstation vorhanden und es sind von uns 20-kV-, 0,4-kV-Kabel und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung.

Sollen im Zuge der Baumaßnahme Lichtpunkte versetzt, Stahlrohrmaste der Lichtpunkte erneuert, oder neue zusätzliche Lichtpunkte geplant und errichtet werden, bitten wir um Kontaktaufnahme unter: strassenbeleuchtung@ovag.de. Wir bitten darum, diese Informationen auch an die jeweilige Kommune weiterzugeben. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern unter planauskunftstrom@ovag-netz.de.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind, insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld.

Wir bitten Stadt Herbstein bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem

Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld Tel. (0 66 31) 971 - 0 in Verbindung setzt.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Herbstein dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt/Gemeinde vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - 06031/82-1099 (1055 bei Einspeisung) - anschluss@ovag-netz.de - in Verbindung.

Regierungspräsidium Gießen (26.06.2026)

Dez. 44.1

Es liegen keine aktiven Bergbaubetriebe oder oberflächennahe Lagerstätten im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit bergbaulicher Belange liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen somit nicht vor.

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**6.831 m²**
Fläche des Gewerbegebietes	4.917 m²
Ausgleichsflächen im Norden	1.914 m²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand 10/2026

Planstand: 15.10.2026

Projektnummer: 25-3124124

Projektleitung: Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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