

Gemeinde Eschenburg

Bebauungsplan „Rommelsberg“, Gemarkung Eibelshausen

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
3.1.1	Regionalplan.....	3
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen	8
4.	Städtebauliche, verkehrliche und ökologische Grundlagen	9
5.	Altflächen und Bodenschutz	10
5.1	Altflächen.....	10
5.2	Bodenschutz.....	10
6.	Planung	12
6.1	Städtebau	12
6.2	Erschließung.....	14
6.2.1	Verkehr.....	14
6.2.2	Energie	14
6.2.3	Wasserwirtschaft	15
6.2.3.1	Wasserverbrauch und -versorgung.....	15
6.2.3.2	Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sowie Grundwasser	16
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	19
7.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	19
8.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	19

Anlagen:

Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 15.01.2025, mit

- Anhang 2 „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten“
- Bestands- und Konfliktplan sowie
- Bewertungsplan

1. Veranlassung

Eine im Gewerbegebiet Eibelshausen bereits ansässige Firma beabsichtigt den Umzug in das Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes, da am heutigen Standort die verfügbaren Flächen zu klein sind. Wegen der beengten Verhältnisse am heutigen Standort wurden bereits zusätzliche Hallen außerhalb des Grundstückes angemietet. Die Firma beschäftigt zurzeit 50 Mitarbeiter und beabsichtigt kurzfristig 10 Neueinstellungen. Am neuen Standort soll der Betrieb möglichst in 2026 aufgenommen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist die Erhöhung der Mitarbeiter auf 120 vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rommelsberg“ ist für den Platzbedarf der Firma ausreichend groß.

Am heutigen Standort der Firma ist innerhalb der genutzten Gebäude eine zweite Firma ansässig. Durch die geplante Verlagerung kann auch die 2. Firma expandieren.

Der Bebauungsplan schafft daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung für zwei Firmen und damit auch für die Gemeinde.

Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung. Die Standortbedingungen werden für die Firmen verbessert und ein Abwandern der Betriebe wird verhindert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Eibelshausen, in den Fluren 12 (Gewerbegebiet) und 13 (Erschließungsstraße) und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten: Straße „Unter dem Rommelsberg“

Im Südosten: Wirtschaftsweg, dahinter Gehölzbestand

Im Südwesten: Wirtschaftsweg, dahinter landwirtschaftliche Flächen

Im Nordwesten: landwirtschaftliche Flächen

Die Flächen des Bebauungsplanes grenzen südlich an den Geltungsbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Simmersbach Nr. 2“ an.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1.1 Regionalplan

Grundsätzlich ist der Geltungsbereich mit 8.660 m² nicht raumbedeutsam. Ungeachtet dessen wird auf die Darstellung im Regionalplan eingegangen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingetragen. Auch liegt die Fläche innerhalb des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen und am Rand des Vorbehaltsgebietes für Natur- und Landschaft.

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonders Gewicht beizumessen.“ (6.3-2 (Grundsatz) Regionalplan).

Eine Flächeninanspruchnahme für die Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen ist mit < 5 ha möglich (6.3-3 (Ziel) Regionalplan).

Die Gemeinde kann zurzeit keine gewerblichen Bauflächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert sind, kurzfristig der umsiedlungswilligen Firma zur Verfügung stellen, s. auch Kapitel 3.2.

Die Gemeinde hat sich daher für die Inanspruchnahme dieser Fläche entschieden.

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wieder hergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“ (6.1.3-1 (Grundsatz) Regionalplan).

Da der Geltungsbereich relativ schmal ist und zwischen vorhandenem Gewerbegebiet und geplantem Gewerbegebiet eine Erschließungsstraße liegt, ist der Abfluss der Kalt- und Frischluft talwärts weiterhin möglich. Durch die geplante Bebauung wird der Abfluss allerdings eingeschränkt.

„Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“ (6.1.1-2 (Grundsatz) Regionalplan).

Diese Erläuterung trifft auf den Geltungsbereich nicht zu, da es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt, s. Abb. 1.



Abb. 1: Foto mit Blick in Richtung Südosten auf das geplante Gewerbegebiet (Quelle Ingenieurbüro Zillinger, September 2024)

Am linken Fotorand ist die Erschließungsstraße „Unter dem Rommelsberg“ abgebildet. Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Entsprechende Strukturen mit erhaltenswerten landschaftsprägenden Bäumen gibt es nördlich des Geltungsbereiches. Dies trifft auf die Feststellung zu, dass das Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft am Rand des Geltungsbereiches verläuft, s. folgendes Luftbild.



Abb. 2.: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: Gemeinde Eschenburg, Stand Mai 2022)

3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt, siehe folgende Abbildung.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche grenzt direkt an bebaute gewerbliche Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes an.

Die geplanten Nutzungen sind daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind zwei weitere geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt, siehe folgende Abbildung. Diese Flächen können kurzfristig bauleitplanerisch nicht entwickelt werden, da die Flächen nicht im Gemeindebesitz sind. Im Gegensatz hierzu sind für den Geltungsbereich keine Grundstücksverhandlungen erforderlich. Die Grundstücke sind im Gemeindebesitz bzw. im Besitz der ansiedlungswilligen Firma. Die angestrebte schnelle Baurechtschaffung ist daher nur für das Plangebiet möglich.

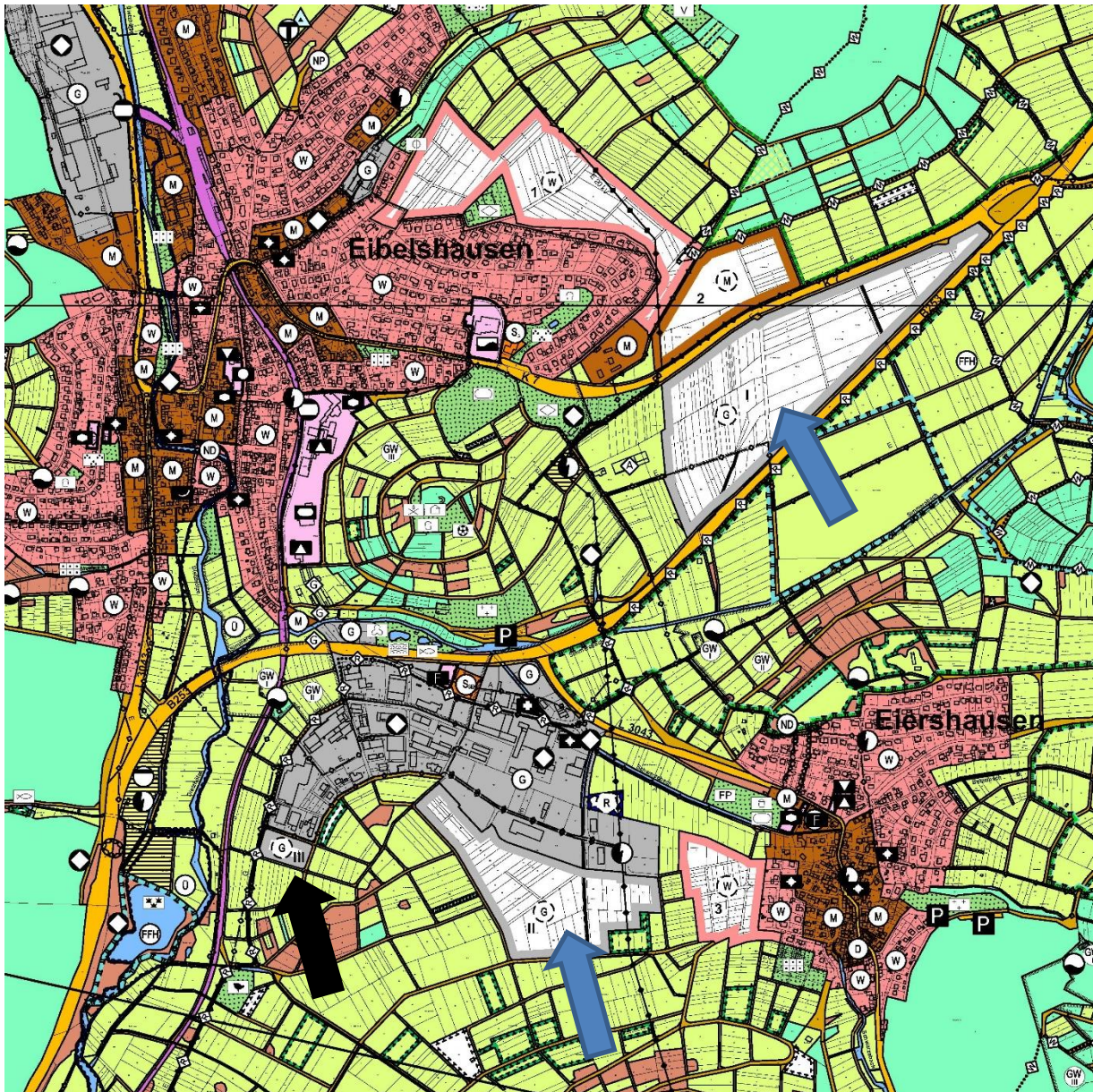


Abb. 4: Auszug aus dem in 2024 neu gezeichneten Flächennutzungsplan mit durch Pfeile gekennzeichnete unbebaute Gewerbeflächen (schwarzer Pfeil: Plangebiet, blaue Pfeile: Alternativflächen)

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Der Bauleitplan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt werden daher die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.

Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.

Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die im Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Städtebauliche, verkehrliche und ökologische Grundlagen

Der Geltungsbereich liegt in Verlängerung der Straße „Im Heerfeld“ und grenzt an die Straße „Unter dem Rommelsberg“ an. Beide genannten Straßen liegen innerhalb des Bebauungsplanes „In der Simmersbach Nr. 2“.

Die Flächen nördlich der Straße „Unter dem Rommelsberg“ werden bereits vollständig gewerblich genutzt.

In 2024 wurden eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse einschließlich Kartierungen vorgenommen, s. Anlagen.

Die Vögel wurden bei 5-maliger Begehung flächendeckend kartiert. Das Gebiet hat als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Bedeutung für die Vögel. Brutvögel gibt es im Geltungsbereich nicht.

Auch wurden die Tagfalter und Widderchen sowie die Biotop- und Lebensraumtypen ermittelt. Es konnten nur 2 ungefährdete Arten der Lebensgemeinschaft der Tagfalter und Widderchen nachgewiesen werden. Auch für diese Artengruppe hat das Gebiet daher nur eine geringe Bedeutung.

Gefährdete bzw. geschützte Pflanzen wurden nicht nachgewiesen. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotoptypen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Das Grünland ist insgesamt inhomogen und gestört. Magerkeitszeiger sind zwar vorhanden, die Einstufung als geschützter Lebensraum wäre aber nicht korrekt.

Damit es zu keinen Tötungen zur Brut- und Setzzeit von Amsel und Rotkehlchen kommt, wurde eine Bauzeitenregelung gem. dem Anhang 2 „Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit

allgemein häufiger Vogelarten“ des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

5. Altflächen und Bodenschutz

5.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.
Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

5.2 Bodenschutz

Die Flächen des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Der Bodenschutz ist daher betroffen.

Es ist daher beabsichtigt, vor den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ein Fachgutachten Schutzgut Boden erstellen zu lassen.

Als Grundlage für dieses Fachgutachten wurden bereits Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Gemäß dieser Bodenuntersuchungen ist der Mutterboden 30-40 cm stark. Darunter wurde ein gering tragfähiger Lehm bzw. Hangschutt nachgewiesen. Da Fels bereits in einer Tiefe von 0,6 m (bergseits) bzw. 4,5 m (talseits) ansteht, fehlt der Lehm teilweise auch vollständig.

Da der Lehm nicht tragfähig ist, wird vom eingesetzten Bodengutachter eine Bodenverbesserung durch Einarbeitung hydraulischer Bindemittel empfohlen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich, da die anstehenden Böden als schwach bis sehr schwach wasserdurchlässig bewertet werden.

Der Grundwasserflurabstand wird mit über 4 m angegeben.

Allgemein gilt gemäß BauGB:

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden für die Grundwasserneubildung.

Diese Beeinträchtigungen wirken sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.
- Baustellenfahrzeuge dürfen nur auf ausreichend befestigten Flächen betankt werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassem, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.

- Vermeidung von Fremdzufuss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Der Einsatz einer bodenkundlichen Baubegleitung wurde festgesetzt.

6. Planung

6.1 Städtebau

Die Zulässigkeit der Betriebe richtet sich nach der Baunutzungsverordnung.

Einzelhandelsbetriebe bzw. großflächige Verkaufsfächen sind nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Dies betrifft zum Beispiel eine Wohnnutzung, welche oft in Gewerbegebieten vorgesehen wird und dadurch zu Konflikten mit der gewerblichen Nutzung, zum Beispiel bei Verkauf des Gewerbegrundstückes führen kann.

Auch Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit- und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnüungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Da eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird, sind auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Festgesetzt wurde eine abweichende Bauweise, die eine Überschreitung der maximalen Länge von 50 m zulässt. Eine intensivere Nutzung des Grundstückes wird dadurch ermöglicht, vor allem da sich innerhalb des Geltungsbereiches aus jetziger Sicht lediglich eine einzige Firma ansiedeln wird. Die Begrenzung von 50 m gilt bei Festsetzung von offenen Bauweisen.

Die Baugrenzen wurden lediglich mit einem 5 m bzw. 3 m großen Abstand zum Rand des Geltungsbereiches bzw. der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Fachplanungen erhalten dadurch größtmögliche Freiheit.

Bei Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen. Die Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig. Mindestens 20 % des Grundstückes muss daher unbefestigt bleiben.

Für Gewerbegebiete sieht die Baunutzungsverordnung unter anderem die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) vor. Dies ist sinnvoll, da im Gewerbegebiet oft Bauten mit sehr ungleichen oder ungewöhnlichen Geschosshöhen errichtet werden. Es wurde der maximale Orientierungswert gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe wird verzichtet, da diese Festsetzungen in einem Gewerbegebiet oft eine betriebliche erforderliche Bebauung verhindert und Befreiungen beantragt werden müssen.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Diese Anzahl- und Längenbegrenzung ist für diesen Geltungsbereich gemäß § 6 Abs. 11 HBO nicht anzuwenden.

Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke soll durch die Änderung erhöht werden.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

- Da ein störender Eindruck von Fassaden mit grellen Farben ausgehen kann, wurden für die Fassaden nur gedeckte, helle bzw. weiße Farben zugelassen.
- Für die Einfriedigungen wurden vor allem bezüglich der Höhe Einschränkungen festgesetzt. Auch müssen sie blickoffen errichtet werden, da Einfriedigungen mit Mauern grundsätzlich nicht erforderlich sind. Auch stören sie erheblich das städtebauliche Umfeld.
- Für die Müllgetrennsammlung sind je Grundstück mehrere Müllbehälter erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.
- Aus städtebaulichen Gründen wurden sehr hohe und blinkende Werbeanlagen sind zugelassen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet liegt in Verlängerung und südlich der bereits ausgebauten Straße „Im Heerfeld“.

Obwohl das Gewerbegebiet bereits durch die entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes verlaufende Straße „Unter dem Rommelsberg“ verkehrlich erschlossen ist, wird die Straße „Im Heerfeld“ verlängert. Diese Verlängerung ist erforderlich, da über diese Straße in das Gebiet ein- und auch ausgefahren werden soll. Die Abwicklung des gesamten Verkehrs über die Straße „Unter dem Rommelsberg“ ist nicht möglich, da die Parzelle dieser Straße hierfür zu schmal ist.

Die privaten Wege und privaten Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Dies wurde festgesetzt, obwohl eine entsprechende Regelung auch in der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde, Stand 11.12.2023, enthalten ist. Weiterhin schreibt die Stellplatzsatzung vor, dass je 5 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Die Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Ungeachtet dessen sollen sie teilweise im offenen Untergeschoss des Gebäudes angeordnet werden.

6.2.2 Energie

Die Sonnenenergie ist aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO₂-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.

Um den Ertrag der Photovoltaikmodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer bzw. Aufständigung der Module geachtet werden:

In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.

Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.

Zusätzlich zur festgesetzten Nutzung der Sonnenenergie ist eine Wärmerückgewinnung zur weiteren Energieeinsparung vorgesehen.

Zum Schutz der Insekten können ohne großen Aufwand Maßnahmen getroffen werden. Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung auf den Wohnbaugrundstücken so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin, zu wählen.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserverbrauch und -versorgung

Die öffentliche Wasserversorgungsleitung muss lediglich geringfügig verlängert werden.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauch der ansiedlungswilligen Firma lag im Zeitraum zwischen 2017 und 2023 bei rund 2.200 m³ bis 3.500 m³, siehe folgende Tabelle. Auffallend sind die niedrigen Verbrauchszahlen im Zeitraum 2021 und 2022, welcher in den Zeitraum der Corona-Pandemie fällt. Wenn dieser Zeitraum ausgeklammert wird, lag der Verbrauch bei 3.000-3.500 m³.

Tabelle: Wasserverbrauch in den Jahren 2017-2021

Jahr	m ³ /Jahr
2023	3.502
2022	2.309
2021	2163
2020	3179
2019	2991
2018	3130
2017	2718

Am heutigen Standort der Firma wird das Niederschlagswasser nicht genutzt. Bei Verlagerung der Betriebsstätte ist die Nutzung des Niederschlagswassers außerhalb der Produktion vorgesehen. Vor der Nutzung soll das Niederschlagswasser aufbereitet werden. Kontakte wurden bereits mit einer spezialisierten Fachfirma aufgenommen.

Nach Aufnahme der Produktion am neuen Standort wird wegen der Vergrößerung der Betriebsstätte von einem jährlichen Verbrauch an Trink- und Niederschlagswasser von etwa 4.000 m³/Jahr ausgegangen. Bei diesem angenommenen Verbrauchswert wurde die Nutzung

des Niederschlagswassers und auch der Einsatz neuester moderner Wasser verbrauchender Geräte nicht berücksichtigt.

Insgesamt kann daher sogar eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauches angenommen werden.

Wasserversorgung

Sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung ist auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig sichergestellt.

Neben den 23 gemeindeeigenen Trink-Wassergewinnungsanlagen (6 Tiefbrunnen, 10 Stollen und 7 Quellen) garantiert der Anschluss aller Eschenburger Ortsteile an das Fernleitungsnetz des Trinkwasserbeschaffungsverbandes „Wasserwerke Dillkreis Süd“ die Versorgung mit Trinkwasser.

In den Jahren 2017 bis 2023 wurden die Wasserversorgungsnetze in allen Ortsteilen hydraulisch überrechnet und die Leitungsquerschnitte überprüft. Die daraus resultierenden Optimierungsvorschlägen wurden bzw. werden noch im Rahmen eines Bauprogramms nacheinander umgesetzt.

Auch die technischen Anlagen zur Trink- und Löschwasserversorgung (12 Speicherbehälter, 26 Aufbereitungsanlagen, 10 Pumpstationen, 1 zentrale Druckerhöhungsanlage und 1 zentrale Druckminderstation) sind in einwandfreiem Zustand. Sie werden regelmäßig überwacht, geprüft und bei Bedarf saniert oder erneuert.

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers und vor allem zur Einsparung von Trinkwasser ist der Bau von Zisternen festgesetzt. Der Ort der Nutzung, daher im Gebäude bzw. auf den Freiflächen, ist nicht vorgeschrieben worden. Die Mindestgröße beträgt 5 m³, empfohlen werden größere Zisternen, damit auch bei längeren Trockenperioden Niederschlagswasser für die Bewässerung zur Verfügung steht.

Wenn das Zisternen-Wasser innerhalb der Gebäude, daher zum Beispiel für die Toilettenspülung ,verwendet werden soll, ist unter anderem zu beachten:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die technischen Regeln, hier insbesondere die DINs 1988, 1986 und 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über die Planung informiert werden.

6.2.3.2 Abwasser- und Niederschlagswasserableitung sowie Grundwasser

Haltungen der Mischkanalisation sind in der Straße „Unter dem Rommelsberg“ und im weiteren Verlauf in der Straße „Im Heerfeld“ verlegt.

Die Kanalisation entwässert in die Kläranlage in Eschenburg-Eibelshausen. Diese Kläranlage, die durch den Abwasserverband „Obere Dietzhölze“ betrieben wird, stößt derzeit an ihre Leistungsgrenze. Auch wegen neuer Anforderungen an die Abwasserreinigung ist der Neubau der Kläranlage erforderlich. Der Abwasserverband hat hierfür bereits den Planungsauftrag erteilt. Diese Kläranlage soll nordwestlich des Gewerbegebietes angeordnet werden. Die Realisierung ist für die Jahre 2026-2028 geplant.

Das Gewerbegebiet kann grundsätzlich an diese Kanalisation, DN 300, angeschlossen werden.

Bei ungedrosselter Einleitung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers würde die Kanalisation überlastet.

Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass die heutigen abfließenden Niederschlagsmengen auch nach Bebauung nicht überschritten werden.

Der Nachweis der Bewirtschaftung ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Die Reduzierung der Niederschlagswassermenge kann auf vielfältige Art und Weise erfolgen. So ist ein Drosselabfluss nach Speicherung in Rückhaltebecken mit oder ohne Versickerung, Reduzierung der befestigten Flächen, Dachbegrünung, Versickerung, Verbrauch oder Ähnliches möglich.

Zisternen, in denen das Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung gesammelt wird, dürfen nicht berücksichtigt werden, da sie zu Beginn eines Regenereignisses voll sein könnten und daher dann kein Wasser zusätzlich zurückgehalten werden kann. Dies gilt nicht für Zisternen, die beide Funktionen, daher die Speicherung von Brauchwasser und die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser, sicherstellen. Bei diesen Kombinationszisternen wird nur ein Teil des Niederschlagswassers dauerhaft gespeichert. Das Volumen der Zisterne mit Drosselabfluss kann berücksichtigt werden.

Es sind mindestens 200 m² Dachfläche an Zisternen anzuschließen. Diese Größe wurde gewählt, da in einem Gewerbegebiet im Allgemeinen sehr große Dachflächen entstehen und daher ein Anschluss der gesamten Dachflächen nicht erforderlich ist. Hierbei ist auch berücksichtigt, dass im Gewerbegebiet zur Bewässerung der gewerblichen Freiflächen im Verhältnis wesentlich weniger Wasser als für Hausgärten benötigt wird. Dies liegt auch am höheren Befestigungsgrad.

Wenn mehrere Gewerbegrundstücke angeordnet werden, gilt die Festsetzung konsequent für jedes Grundstück.

Das gedrosselte Niederschlagswasser und der Notüberlauf der Drosseleinrichtung dürfen an den Kanal angeschlossen werden.

Alternativ zur Entwässerung im Mischsystem ist aber auch die Ableitung des nicht verbrauchten Niederschlagswassers in das nahegelegene Gewässer „Dietzhölze“ denkbar. Auch bei dieser Entwässerung ist eine Drosselung des abfließenden Niederschlagswassers erforderlich und es muss eine Einleitgenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist dies nicht realisierbar, da der anstehende Boden eine Versickerung nicht zulässt.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Hiervon ist nicht auszugehen, da das Grundwasser in einer Tiefe von mehr als 4 m erst ansteht, siehe Kapitel 5.2.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Mindestens 10 % der Grundstücke sind als Pflanzflächen anzulegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu wählen.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Gehölzliste enthält neben den standortgerechten heimischen Gehölzen auch zusätzlich klimaverträgliche Gehölze, daher Gehölze, die eine größere Trockenheit vertragen.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind. Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelt Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der privaten Wege und Pkw-Stellplätze ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich. Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.

Diese Vorgabe wurde nur für die privaten Wege und Pkw-Stellplätze gewählt, da auf Gewerbegrundstücken oft Waren, Produkte und Ähnliches, zum Beispiel auf Paletten, angeliefert, bearbeitet und versandt werden. Diese Vorgänge werden auf Pflasterflächen erheblich erschwert, sodass auf die Vorgabe dieser Bauweise verzichtet wurde.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, so ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu sanieren.

Im Geltungsbereich befinden sich drei erloschene Bergwerksfelder, in denen Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise ist nichts bekannt.

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten.

Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere nachrichtliche Übernahmen bzw. Hinweise. In der Begründung wurde hierauf bereits in den vorangegangenen Kapiteln eingegangen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird vor den Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erstellt.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Es ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

26.02.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

