PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Gewerbepark Am Gelicht“

Vorentwurf

Planstand: 14.02.2022

Projektnummer: 21-2539

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 2
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung ... 3
1.3 Regionalplanung ... 4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.7 Verfahrensart und -stand ... 8
2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption des Bebauungsplanes ... 8
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 10
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 10
4. Artenschutz ... 10
5. Allgemeiner Klimaschutz ... 11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 11
6.1 Überschwemmungsgebiete ... 11
6.2 Oberirdische Gewässer ... 11
6.3 Wasserschutzgebiete ... 11
6.4 Wasserversorgung ... 11
6.5 Löschwasser ... 12
6.6 Abwasserbeseitigung ... 13
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 14
7.1 Altlastenverdächtige Flächen ... 14
7.2 Kampfmittel ... 14
7.3 Vorsorgender Bodenschutz ... 14
7.4 Denkmalschutz ... 15
8. Immissionsschutz ... 16
9. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise ... 16
9.1 Stellplatzsatzung ... 16
9.2 DIN-Normen ... 16
9.3 Straßenverkehrliche Hinweise ... 16
9.4 Lichtemissionen ... 17
9.5 Abfallbeseitigung ... 17
9.6 Sonstige Infrastruktur ... 17
10. Flächenbilanz ... 18
11. Anlagen und Gutachten ... 18

1. Vorbemerkungen

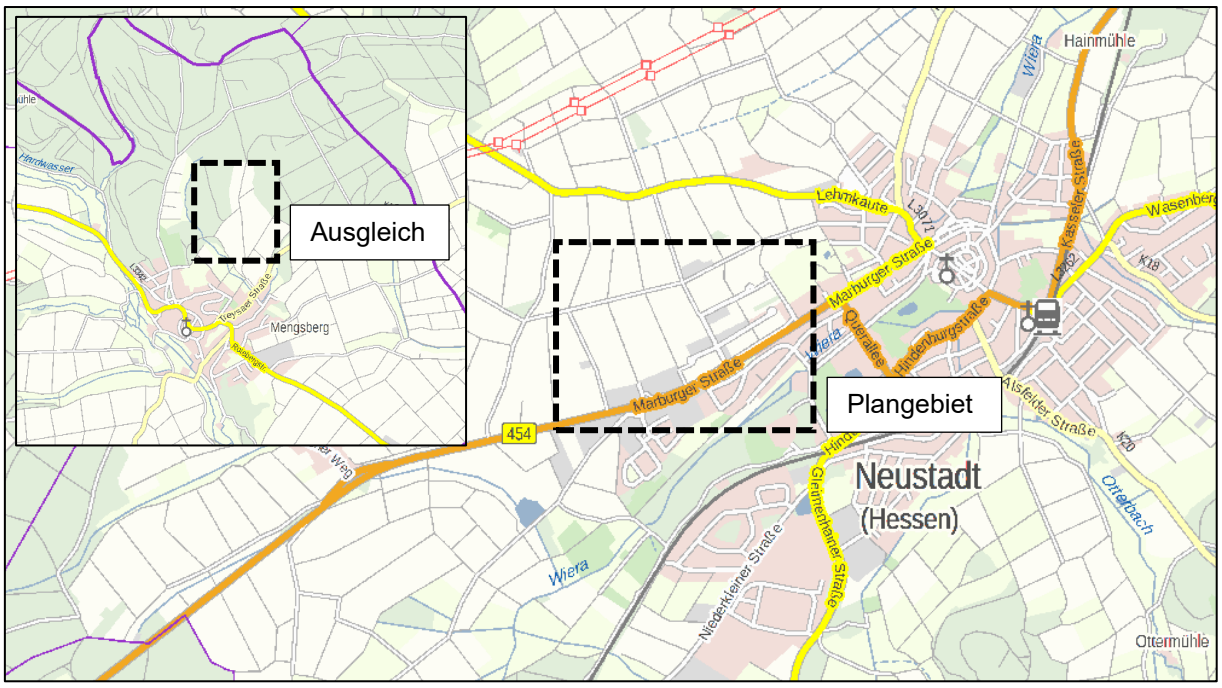
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 16.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der am 16.12.1996 als Satzung beschlossenen Bebauungspläne Nr. 13a und 13b Gewerbgebiet „Am Gelicht“ im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung gefasst und den Magistrat beauftragt, die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Als allgemeine Planziele wurden seinerzeit folgende Aspekte benannt:

- Die Zusammenführung der beiden bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan mit der Nr. 13 und der Bezeichnung "Gewerbepark Am Gelicht",
- die Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen ansiedlungswilliger und bestehender Unternehmen,
- eine Neuberechnung der im Vollzug der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage der Kompensationsverordnung des Landes Hessen,
- die Anpassung einzelner Festsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung und
- die Erweiterung der gewerblichen Flächen im Westen des Plangebietes, da durch den Bau der Autobahn A49 und die neuen Anschlußstellen Stadtallendorf und Neustadt (Hessen) eine zunehmende Nachfrage nach gewerblichen Flächen auch in der Stadt Neustadt (Hessen) erwartet wird.

Mit der Hessischen Landgesellschaft mbH wurde im April 2019 eine Vereinbarung zur Bodenbevorratung der im Plangebiet in Privatbesitz befindlichen und noch unbebauten Flächen geschlossen, so dass nun auch sinnvollerweise das Bauleitplanverfahren den o.g. Planzielen entsprechend begonnen werden kann. Da auch zusätzliche Flächen im Nordwesten des Plangebietes einbezogen werden soll, ist in diesem Zusammenhang ist auch der wirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Lage des Plangebietes und der Ausgleichsflächen



Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

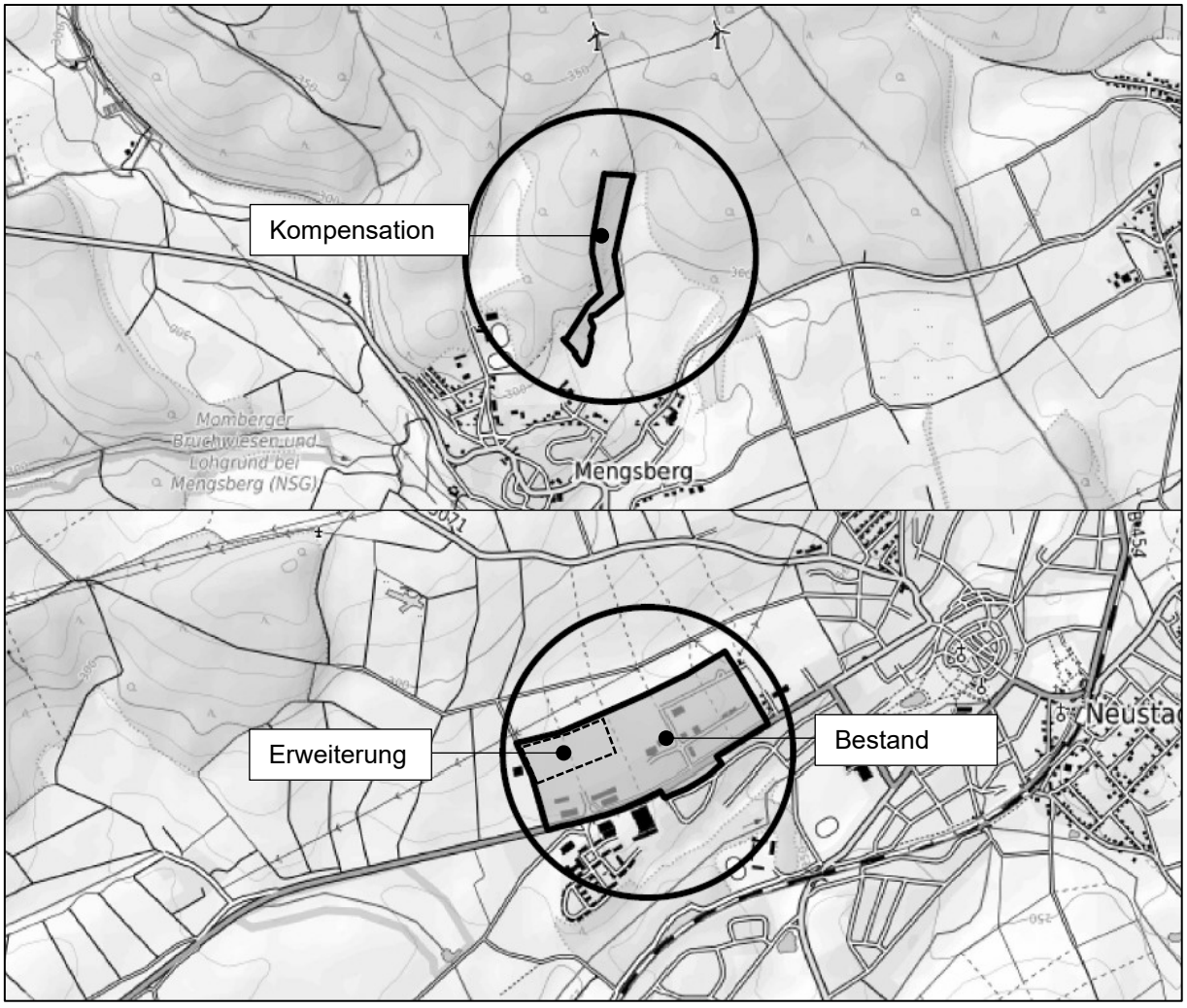
Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 30 ha liegt im Westen von Neustadt (Hessen) nördlich der Bundesstraße B 454 (Marburger Straße), von der aus die Erschließung über zwei Anschlusspunkte (Am Gelicht und Industriestraße) sichergestellt wird. Westlich und nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen, im Osten schließt sich die Ortslage von Neustadt in Form einer gemischten Bebauung nördlich der Marburger Straße und den durch Gehölzen bestandenen Flächen der ehemaligen Ziegelei an. Im Süden schließen sich südlich der B 454 Wohnbebauung rund um die Justus-Liebig- und die Graf-Spee-Straße bzw. im Südwesten der sogenannte Kaufpark im Bereich *Am Steimbel* an.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bis auf die zusätzlichen Flächen im Westen / Nordwesten bereits weitgehend erschlossen, jedoch nur teilweise vermarktet und bebaut. Größter Nutzer im Gebiet ist aktuell die Firma Felo Werkzeugfabrik GmbH, die bereits seit 1950 in Neustadt (Hessen) ansässig ist.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Haltestellen *Am Kaufpark* (Linie 96) und *Querallee/Gesamtschule* (Linie 96, 97, VB-12).

Die in den bisherigen Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsflächen im Stadtteil Mengsberg werden auch in die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes integriert und übernommen.

Abgrenzung und Lage des Plangebietes

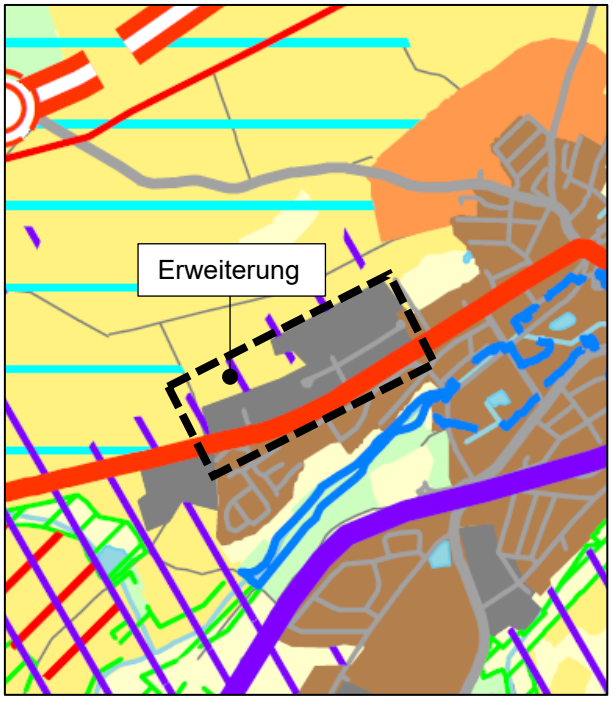


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2022), bearbeitet

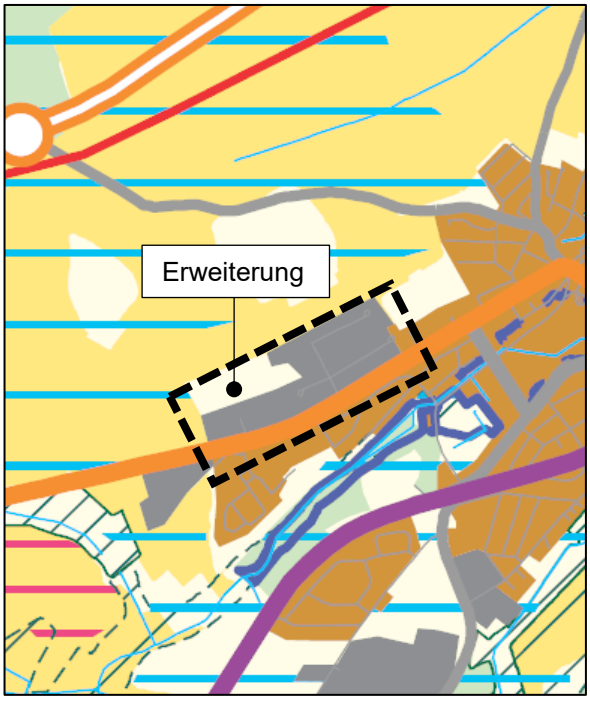
1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das bereits erschlossene Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (Z) dar. Die im Nordwesten vorgesehenen Erweiterungsflächen mit einer Größe von rd. 5,0 ha werden als Vorranggebiete Landwirtschaft (Z) und überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G) dargestellt. Der Entwurf des Regionalplans 2021 übernimmt die Darstellungen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Die vorgesehenen gewerblichen Zuwachsflächen werden nunmehr allerdings als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (G) dargestellt, während das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht mehr besteht.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Regionalplan Mittelhessen Entwurf 2021



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, bearbeitet

Es bleibt festzuhalten, dass das bestehende und erschlossene Plangebiet als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann. Für die im Nordwesten des Plangebietes vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen gilt dies durch die entgegenstehende Zielvorgabe des Vorranggebietes Landwirtschaft (Z) aktuell noch nicht. Da diese Darstellung im Entwurf des Regionalplanes 2021 in ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G) geändert wird, gilt für diesen Bereich künftig Zielvorgabe 5.2-3 (Z) (aus Regionalplan Mittelhessen 2021 – Entwurf):

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

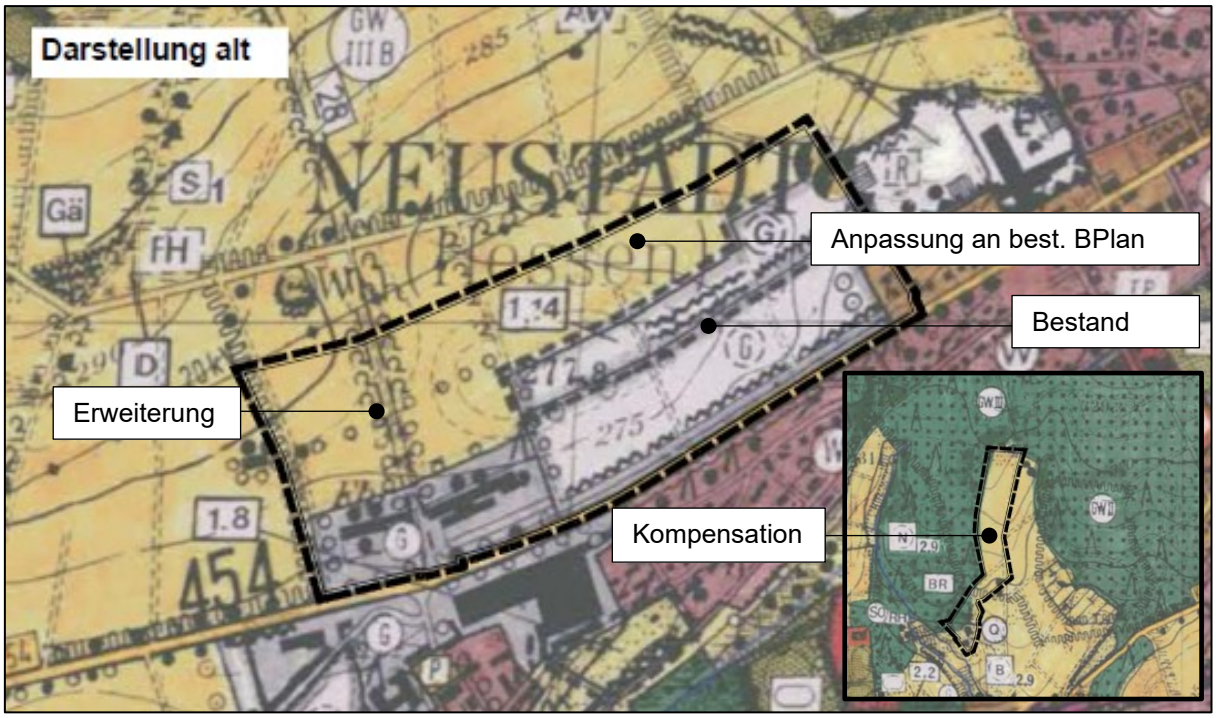
Es daher davon auszugehen, dass die gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich mit einer Größe von rd. 5,0 ha perspektivisch den Zielen der Raumordnung entsprechen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB dient u.a. auch dazu, die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens – ergänzend zu den vorlaufend getätigten fernmündlichen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Gießen (Regionalplanung) – abzustimmen.

Ergänzend sei vermerkt, dass die in den bisherigen Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsflächen im Stadtteil Mengsberg weitgehend als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt werden und auch diese mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt das Plangebiet weitgehend als Gewerbliche Baufläche, Bestand und Planung dar. Die rd. 5,0 ha großen Perspektivflächen im Westen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet ist daher weitgehend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dennoch erfolgt klarstellend und aufgrund der in Rede stehenden Erweiterungsfläche vorliegend eine Änderung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Plangebiet, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden soll. Die Flächen werden als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten erfolgt im Übergang zur bestehenden Ortslage die Darstellung von kleinflächigen gemischten Bauflächen. Die festgesetzten Kompensationsflächen im Stadtteil Mengsberg werden ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

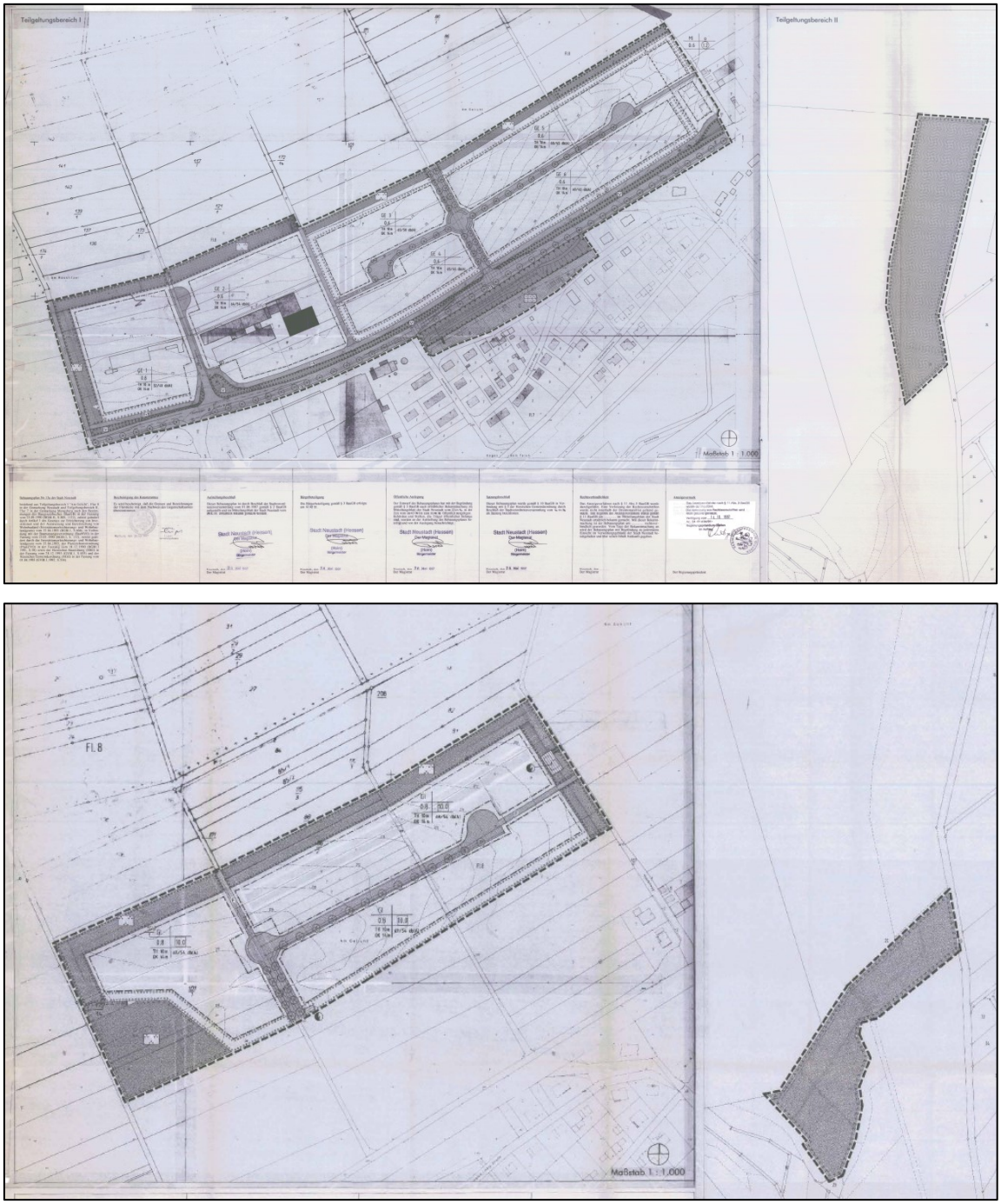
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten weitgehend die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 13a und 13b Gewerbegebiet „Am Gelicht“, welche Gewerbe- und Industriegebiete festsetzen. Lediglich der rd. 5,0 ha große Erweiterungsbereich im Nordwesten wird gegenwärtig noch nicht durch einen bestehenden Bebauungsplan erfasst.

Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan ersetzt ab dem Tag seiner Bekanntmachung die bisher für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 13a Gewerbegebiet „Am Gelicht“ und Nr. 13b Gewerbegebiet „Am Gelicht“ inkl. aller ggf. später vorgenommenen Änderungen.

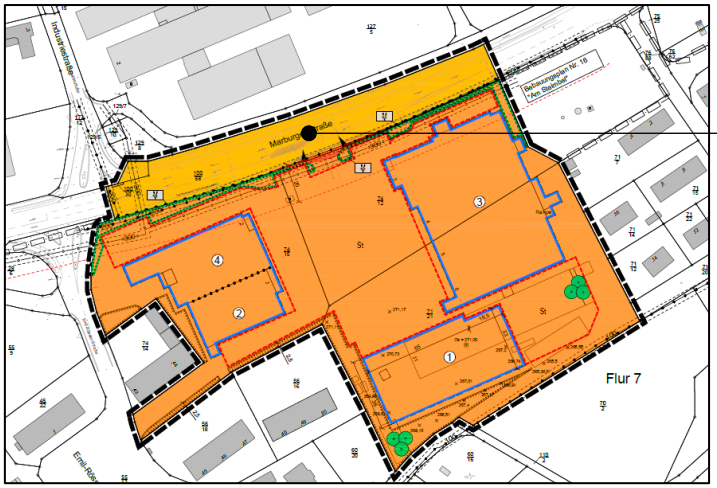
Er überschneidet sich zudem aus redaktionellen Darstellungsgründen im Bereich der Straßenverkehrsfläche der B 454 teilweise mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung, dessen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Zufahrtsbereiche entlang der Marburger Straße auch in den vorliegenden Plan übernommen werden. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt an den Festsetzungen dieses Planes jedoch keine Änderungen vor.

Bebauungspläne Nr. 13a und 13b Gewerbegebiet „Am Gelicht“



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen)

Bebauungsplan Nr. 16 „Am Steimbel“ 4. Änderung und Erweiterung



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne überarbeitet und an die heutigen Standortanforderungen der Gewerbe- und Industriebetriebe angepasst werden. Dabei soll die Ausnutzbarkeit der bestehenden Flächen erhöht (u.a. Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 bzw. 0,9) werden. Dies sorgt für eine effiziente und wirtschaftliche Nutzung der bereits bestehenden Flächenressourcen in Neustadt (Hessen).

In diesem Zuge möchte die Stadt Neustadt (Hessen) jedoch auch weitere Flächen für eine weitergehende Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken planerisch vorbereiten. Es liegt daher nahe, dies im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu ermöglichen und somit ein gesamthaftes und in sich schlüssiges Planwerk zu erhalten. Vorgesehen ist daher die Integration einer an das bestehende und bereits erschlossene Plangebiet angrenzenden Fläche mit einer Größe von rd. 5,0 ha, dessen Lagegunst und grundsätzliche Eignung auch bereits im Entwurf des Regionalplan Mittelhessen 2021 durch die Rücknahme eines Vorranggebietes Landwirtschaft (Z) zugunsten eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft (G) dokumentiert wird.

Ein Blick auf das Plangebiet und seine Umgebung belegt, dass eine Gebietserweiterung in Richtung Westen / Nordwesten, gerade auch unter Berücksichtigung einer effizienten Kosten- und Erschließungsplanung, die einzig logische und nachvollziehbare Maßnahme zur Erweiterung der gewerblichen Flächen in der Stadt Neustadt (Hessen) darstellen kann.

Weitere nennenswerte gewerbliche Flächen bestehen zwar im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Vor der Dick“ (ehem. Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne), welche aber im Vergleich zum Gebiet „Am Gelicht“ vor dem Hintergrund der in Realisierung befindlichen Anschlußstelle „Stadtallendorf“ der A 49 für Gewerbe- und Industrieunternehmen eine nur nachrangige Lagegunst und aufgrund der dort bereits vorhandenen Bebauung nur begrenzte räumliche Entwicklungspotentiale bieten.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	*Noch nicht erfolgt* Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt (Hessen) (amtliches Bekanntmachungsorgan).

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine wichtigen Gründe vor, die Dauer der Offenlage angemessen zu verlängern. Ein wichtiger Grund könnten z.B. sehr umfangreiche Planunterlagen oder ein sehr öffentlichkeitswirksames Planvorhaben sein. Zum jetzigen Zeitpunkt geht die Stadt Neustadt (Hessen) jedoch davon aus, dass das Planverfahren in den gesetzlich vorgeschriebenen Fristen durchgeführt werden kann, zumal es sich im wesentlichen um die Überarbeitung des bestehenden Planungsrechts handelt.

2. Städtebauliche und verkehrliche Konzeption des Bebauungsplanes

Zum Verständnis der Planung wird nachfolgend auf die städtebauliche Konzeption der nachfolgenden und konkreteren verbindlichen Bauleitplanung eingegangen: Die vorliegende städtebauliche und verkehrliche Konzeption des Bebauungsplanes baut auf der bereits vorhandenen Erschließung auf. Das Gebiet wird über die *Industriestraße* und die Straße *Am Gelicht* an die *Marburger Straße* (B454) und damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Entlang der *Marburger Straße* orientieren sich die Baugrenzen an den Abstandszonen zur *Marburger Straße* gemäß den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes. Diese sind in der Plankarte entsprechend aufgeführt.

Die Industriestraße erschließt den westlichen Teil des Plangebietes in Form eines nach Norden verlaufenden Stiches, der über eine Wendeanlage die neu hinzukommenden Flächen erschließt, die bisher noch nicht Bestandteil der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne waren.

Das östliche Plangebiet wird über die bestehende Straßen *Am Gelicht* und *Am Alten Weinberg* erschlossen, die sich hangparallel in östliche und westliche Richtung erstrecken und bereits voll- bzw. teilausgebaut sind.

Im Vorfeld der Planung gab es weitergehende Überlegungen die Straße *Am Alten Weinberg* ebenfalls über eine „hangparallele“ Verbindungsstraße mit der Industriestraße im Westen zu verbinden und somit eine innere Ringerschließung zu schaffen. Diese Option wird ggf. zum Entwurf der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planungen wird zudem eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte untersucht. Die Ergebnisse werden zum Entwurf integriert.

Entlang der Marburger Straße werden weitgehend Gewerbegebiete festgesetzt, während die nach Norden hin orientierten Bereiche des Plangebietes v.a. als Industriegebiete definiert werden. Diese Gliederung trägt v.a. der südlich der Marburger Straße angrenzenden Ortslage von Neustadt und der dort insbesondere südöstlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzung Rechnung. Entlang der Marburger Straße sah der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan zudem zum Schutz der Wohnbebauung einen begrünten Schallschutzwall vor, der auch in der vorliegenden Neuaufstellung Berücksichtigung findet. Genauere Details über die Ausgestaltung dieser Schallschutzmaßnahmen werden zum Entwurf hin nach Vorlage der beauftragten schalltechnischen Untersuchung in die Planung integriert.

Südlich dieser Grünfläche schließen sich bestehende Freizeitgärten an, die im bisherigen Bebauungsplan bereits aufgenommen wurden und auch nun wieder bestandsorientiert berücksichtigt werden.

Im Osten des Plangebietes werden der bisherigen Ausweisung und dem Bestand entsprechend kleinflächig Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Bereiche außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches mit z.T. gewerblichen Einheiten (z.B. Anwesen *Marburger Straße 46-52* sowie *Hopfenweg 2*) als auch Wohnnutzungen.

Nördlich der Marburger Straße verläuft ein Rad- und Fußweg, der bis zur Höhe der Fußgängerquerung (bestehende Treppe zur B 454) in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Im westlichen Teil des Weges wird dieser zusätzlich und klarstellend auch als Bestandteil der Feuerwehrumfahrung der Gewerbegebiete in diesem Bereich gewidmet. Dies wird vorliegend als städtebaulich sinnvoll und vertretbar eingestuft, da eine Nutzung dieses Wegeabschnittes nur im Einsatzfall erfolgt, der sich wiederum optisch und akustisch ankündigt. Aufgrund der anzunehmenden geringen Frequenz an Fußgängern und Radfahrern in diesem Bereich (südlich der Marburger Straße besteht ebenfalls ein Rad- und Fußweg) ist hier daher mit keinem erhöhten und abwägungsrelevanten Konfliktpotential zu rechnen. Die Nutzung ausschließlich zu Einsatzzwecken kann zudem im Vollzug der Planung durch Poller oder Sperrpfosten sichergestellt werden. Der weitere Verlauf diese bisher festgesetzten Weges wird zugunsten gewerblicher Flächen aufgegeben.

Bestehende innerhalb des Gebietes verlaufende leitungsführende Rad- und Fußweg werden als solche in den Bebauungsplan übernommen. Lediglich im östlichen Bereich des Anwesens *Industriestraße 2* (Fa. Felo) wird eine Überplanung der bestehenden und leitungsführenden Wegeparzellen 171/4 und 172/17 vorgesehen. In diesem Bereich finden aktuell Abstimmungen über die mögliche Umverlegung der dort befindlichen Leitungen zwischen der Fa. Felo, der Stadt Neustadt (Hessen) und den betroffenen Versorgern statt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

Erhaltenswerte Grünstrukturen im Plangebiet werden zur Gliederung des Gebietes in der Plankarte überlagernd zum Erhalt festgesetzt. Dies betrifft insbesondere die relativ großflächigen Gehölzstrukturen im Osten des Geltungsbereiches, die grundsätzlich (wenn auch nicht lagegerecht) in den bisherigen Bebauungsplänen berücksichtigt wurden. Das gesamte und zum Teil exponiert liegende Plangebiet soll zudem im Übergang zum Außenbereich über entsprechende Pflanzmaßnahmen eingegrünt und somit in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

Bestehende wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen sowie Leitungen im Plangebiet wurden zeichnerisch übernommen. Darüber hinaus wurde zentral zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Fläche für Versorgungsanlagen (in diesem Fall zur Unterbringung von Löschwassertanks) vorgesehen, von der aus weite Teile des Plangebietes auf dem kürzesten möglichen Weg (300m Entfernung) erreichbar sind.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 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 eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei und wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf weiter ausgearbeitet.

4. Artenschutz

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird 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 die folgenden Punkte zu beachten:

Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit den Behörden zu entscheiden.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf integriert.

5. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrün-dung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Auf weitergehende Darstellungen kann im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung verzichtet werden.

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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt:

6.1 Überschwemmungsgebiete

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

6.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Nördlich und westlichen grenzt das Wasserschutzgebiet Wohratal-Stadtallendorf (WSG-ID 534-001), Schutzzone IIIB an.

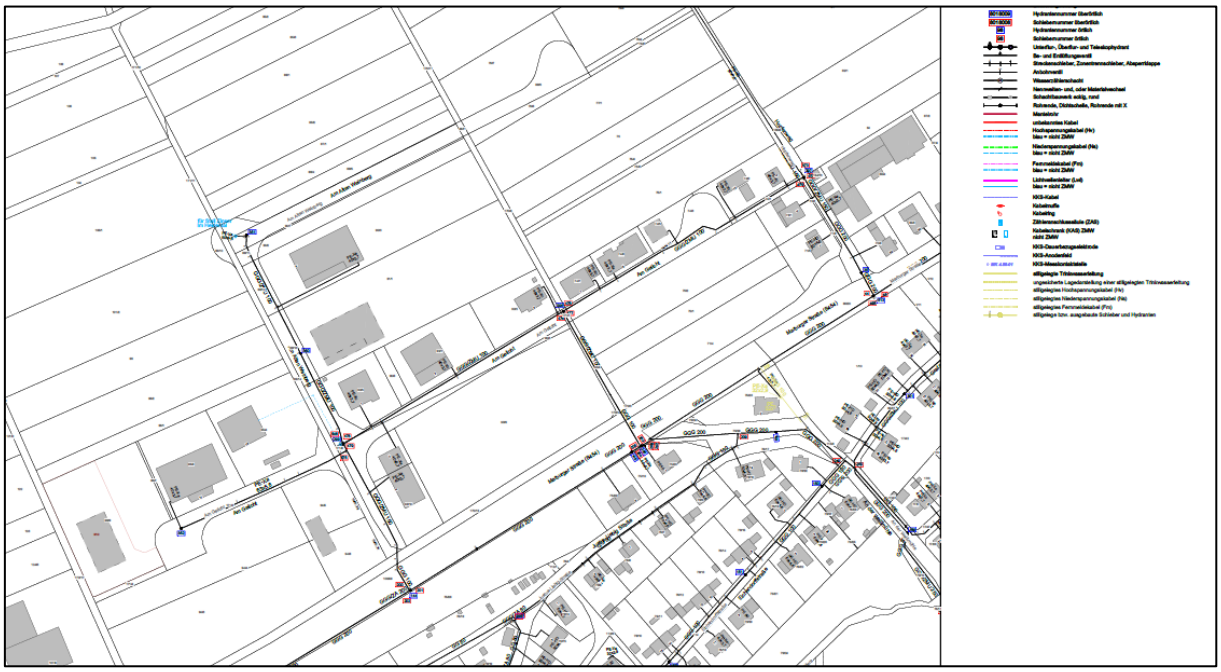
6.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist weitgehend durch bestehende Wasserversorgungsleitungen GGG 200, GGG/ZMU 150, GGG/ZMU 100, PE-Xa 63x5,8; PE-Xa 50x4,6, Wasseranschlussleitungen PE-HD 50x4,6; PE-Xa 40x3,7; PE-Xc 40x3,7 des Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke erschlossen. Allerdings müssen insbesondere im Bereich der zugehenden Flächen im Westen zusätzliche Infrastrukturen verlegt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist bzw. durch den Ausbau der bestehenden Leitungen gesichert werden kann. Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage ist aktuell die Entnahme eines Volumenstroms von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich.

Die ungefähre Lage der bestehenden Anlagen ist aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Für genauere Angaben ist der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke bei konkreten Planungen und Maßnahmen einzubinden.

Übersichtsplan Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke



Quelle: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Dauerhafte Abgrabungen sowie dauerhafte Aufschüttungen des Geländes über 0,50 m dürfen im Bereich der Leitungen nicht durchgeführt werden. Die Anlagen und Leitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Das Anpflanzen von Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern ist erst in einem Abstand von 2,50 m zu bestehenden Leitungen möglich. Abwasserleitungen, auch Oberflächenentwässerungen, müssen mindestens 1 m Abstand zur Wasserleitung aufweisen und sind tiefer als die Wasserleitung zu verlegen (siehe DVGW Arbeitsblatt W 400-1).

Der Baubeginn von Maßnahmen in Kreuzungs- und Parallelführungsbereichen ist rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) gegenüber dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke anzuzeigen, damit der ausführenden Baufirma vor Ort die Lage der Anlagen angegeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

6.5 Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser obliegt der Stadt, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objekts zuständig. Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke kann im Brandfall Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Bedingungen und Möglichkeiten dies zulassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstroms von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich. Dies entspricht 48 cbm/h.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 ist für Gewerbe- und Industriegebiete ein Löschwasserbedarf zwischen 96 (geringe Gefahr der Brandausbreitung) und 192 cbm/h (mittlere und hohe Gefahr der Brandausbreitung) über die Dauer von zwei Stunden anzusetzen. Der Löschbereich erfasst dabei alle Löschwasserentnahmestellen in einem Radius von 300 m.

Da die Entnahme aus dem Trinkwassernetz vorliegend nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichend ist, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Löschwasser festgesetzt. Die Fläche ist derart bemessen, so dass hier zwei bis vier Löschwassertanks der Firma Dehoust (je 100 cbm bzw. bis zu 400 cbm) mit Entnahmestelle untergebracht werden können. Vom gewählten Standort aus, sind weite Bereiche insbesondere im Osten des Plangebiets in einem Radius von 300 m erreichbar. Weitere Details obliegen einer ggf. erforderlich werdenden weitergehenden Erschließungsplanung.

6.6 Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet befinden sich Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke. Das Gebiet ist weitgehend erschlossen und es wird im Mischsystem entwässert (DN 300-700). Im Bereich des bisher nicht erschlossenen Gebietes im Westen (Neuausweisung) des Geltungsbereiches sind entsprechend zusätzliche Infrastrukturen zu verlegen und an den Bestand anzuschließen. Weitere Details obliegen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Maßnahmen im Bereich der Leitungen sind vorab mit dem Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) abzustimmen, damit der ausführenden Baufirma vor Ort die Lage der Anlagen angegeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können. Die in der Plankarte dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen und dienen nur als Hinweis. Nach § 3 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke dürfen die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden.

Dazu ist es nötig, einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen und die ZMA an der Objektplanung und Bauausführung zu beteiligen.

Darüber hinaus sei abschließend an dieser Stelle auf die ohnehin geltenden 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 hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dabei allerdings nicht auf die Straßenparzelle sowie in Entwässerungsanlagen der B 454 gelangen oder abgeleitet werden.

Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit ist aus den vorangegangenen Planungen allerdings bekannt, dass die vorgefundenen Bodenschichten (Oberboden, Schluff und Tertiär) als schwach durchlässig einzustufen sind. Hieraus ergab sich die seinerzeit die gutachterliche Empfehlung von Versickerungen abzusehen. Entsprechend sind andere technische Maßnahmen zu prüfen bzw. vorzusehen.

Bestandsdokumentation Abwasserentsorgung - Lageplan



Quelle: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

7.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

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.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen.
3. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Absperrung von Schutzflächen mit Bauzäunen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau von Baustelleneinrichtungsflächen.
6. Vermeidung von Fremdzufluss während der Bauphase. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Kennzeichnung von Boden-Lagerflächen vor Ort. Begrenzung der Höhe von Boden-Mieten auf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden), etc.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und Eingrünung (Tiefenlockerung).
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.

7.4 Denkmalschutz

Südöstlich des Plangebietes südlich der Marburger Straße grenzt die Gesamtanlage III „Graf-Spee-Straße 1-28“ (Wohnsiedlung mit 13 Doppelwohnhäuser) an, die 1939 für die deutschen Angestellten der WASAG-Sprengstoffwerke Allendorf erbaut wurden. Der Erhalt der Siedlung ist aus städtebaulichen und geschichtlichen Gründen von öffentlichem Interesse. Durch die vorliegenden Bauleitplanung sind vorliegend jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Hinblick auf Bodendenkmäler sei darauf hingewiesen, dass Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 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.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Planung sind vorliegend die aus dem Plangebiet auf die benachbarten südlich bzw. südöstlich liegenden Siedlungsbereiche relevant, die durch gemischte und wohnbauliche Nutzungen geprägt sind.

Aus diesem Grund wurde im Ursprungs-Bebauungsplan südlich der Marburger Straße eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt, auf der ein bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem Fahrbahnniveau der Marburger Straße errichtet werden soll. Diese Festsetzung geht u.a. auf eine damalige gutachterliche Bewertung des TÜV Süddeutschland zurück.

Im Rahmen der weiteren Planungen soll diese schalltechnische Untersuchung überprüft, überarbeitet und an die vorliegende Planung angepasst werden. Die Ergebnisse werden zum Entwurf integriert.

9. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

9.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

9.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt, Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.

9.3 Straßenverkehrliche Hinweise

Es wird an dieser Stelle auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hingewiesen, nach denen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde, wenn diese in einem Abstand von bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 454 nicht einschränken dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger gemäß StVO auszuführen. Baumpflanzungen entlang der B 454 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entbehrlich sind.

9.4 Lichtemissionen

Empfohlen werden streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion).

Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

9.5 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

9.6 Sonstige Infrastruktur

EAM Netz GmbH

Im Plangebiet befinden sich Anlagen und Leitungen der EAM Netz GmbH, die in generalisier Form in die Plankarte des Bebauungsplan übernommen wurden. Die in der Plankarte dargestellten Leitungen sind nicht eingemessen und dienen nur als Hinweis. Bei Maßnahmen im Gebiet ist das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH" zu beachten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei EAM Netz eine aktuelle Auskunft über die Lage der im Bau bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Versorgungsanlagen einzuholen (s. https://pap.EAM-Netz.de). Arbeiten im Schutzstreifen- bzw. Leitungsbereich sind nur in Abstimmung mit Beauftragten der EAM Netz auszuführen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit diesen gemeinsam festzulegen und auf Kosten des Unternehmers bzw. Veranlassers auszuführen. Jede eigenmächtige Maßnahme zur Sicherung einer freigelegten Versorgungsleitung oder der dazugehörigen Einrichtungen (z. B. Mess- und Steuerkabel) ist untersagt. Es wird im Vollzug der Planung in allen Fällen eine Abstimmung mit der EAM Netz GmbH erforderlich.

GasLINE GmbH & Co. KG

Im Plangebiet befindet sich eine LWL-KSR-Kabelanlage der GasLINE. Die Versorgungsleitungen sind grundsätzlich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge gesichert.

Es wird auf das Merkblatt zu Berücksichtigung von unterirdischen Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG hingewiesen.

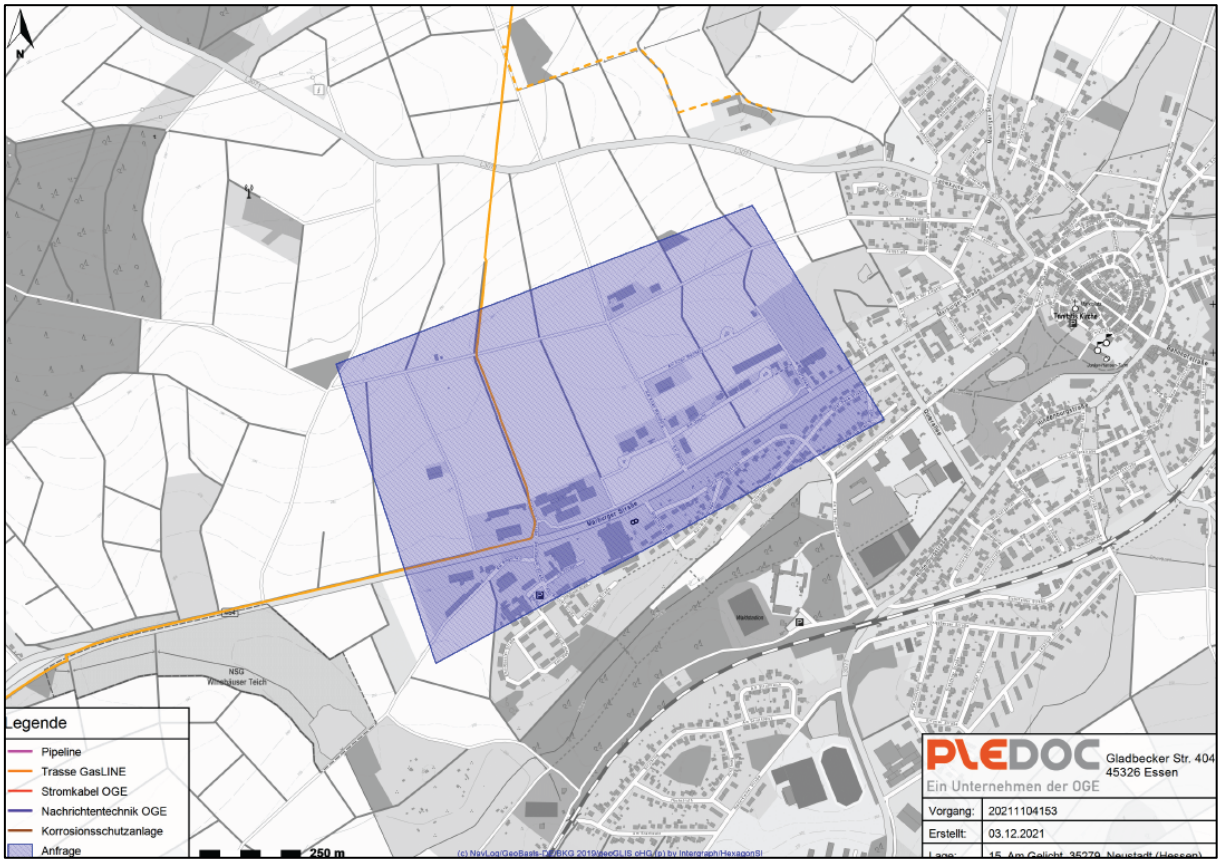
Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens zum Beispiel die Errichtung von Gebäuden aller Art, die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Nur mit der besonderen Zustimmung und Einhaltung der Auflagen der GasLINE sind die Freilegung der KSR-Anlage, Niveauänderung im Schutzstreifen, der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, statthaft.

Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der KSR-Anlage grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten muss der Unternehmer der GasLINE bzw. dem Technischen Verwalter der GasLINE den bevorstehenden Arbeitsbeginn anzeigen und einen Termin zur vorherigen Ortseinweisung vereinbaren

Übersicht Leitung GasLINE



Quelle: PLEdoc GmbH

10. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die Flächenbilanz wird zum Entwurf hin integriert, wenn das Planungskonzept abschließend feststeht.

11. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht *(Stand Vorentwurf)*
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag *(wird zum Entwurf ergänzt)*
- Verkehrsuntersuchung *(wird zum Entwurf ergänzt)*
- Schall- und Immissionsschutztechnische Untersuchung *(wird zum Entwurf ergänzt)*
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag *(wird bei Bedarf zum Entwurf ergänzt)*

Planstand: 14.02.2022

Projektnummer: 21-2539

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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