

**Gemeinde Münchhausen**  
**Ortsteile Wollmar und Münchhausen**

## **Bebauungsplan** **„Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
*(als Konzeptentwurf)*

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**  
**und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen**  
**Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

November 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Vorbemerkung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	3
1.3	Verkehrsanbindung: Anschlussstelle B 236 mit der B 252 (neu).....	4
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise und Verfahren</b> .....	<b>5</b>
2.1	Verfahrensschritte .....	8
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und räumliche Planungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) - Hauptgeltungsbereich .....	10
3.2.2	Flächennutzungsplan (FNP) - Tausch-Flächen .....	11
3.2.3	Bebauungspläne .....	12
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzeption</b> .....	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.1	Industriegebiet (GI) .....	14
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik (SO <sub>FFPV</sub> ) .....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
4.2.2	Grundfläche (GR).....	16
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	16
4.3.1	Baugrenzen.....	16
4.4	Bauweise.....	17
4.5	Höhe baulicher Anlagen.....	17
4.5.1	Zulässige Gebäudehöhe im Industriegebiet.....	17
4.5.2	Höhenbegrenzung im Sondergebiet .....	18
4.6	Verkehrerschließung .....	18
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr .....	18
4.6.2	Bauverbots- und Baubeschränkungszone .....	19
4.6.3	ÖPNV und Fuß-/Radwegeanbindung .....	20
4.7	Immissionsschutz.....	20
4.8	Baugestaltung .....	20
<b>5</b>	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>21</b>
5.1	Niederschlagswasserbehandlung .....	22
5.2	Grünordnungskonzeption.....	22
5.2.1	Grünordnung im Industriegebiet.....	22
5.2.2	Grünordnung im Sondergebiet.....	24
5.3	Artenschutz .....	24
5.4	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich .....	25
5.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	25
5.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	26
5.5.2	Bodendenkmäler .....	31
5.5.3	Altlasten, Bodenkontaminationen.....	31
5.5.4	Vorsorgender Bodenschutz.....	31
5.6	Landschaftsbild .....	32
5.7	Wasserwirtschaft und Gewässerschutz .....	33
5.7.1	Schutzgebiete .....	33
5.7.2	Oberflächengewässer .....	33
5.7.3	Grundwasser.....	33
5.7.4	Niederschlags-/ Schmutzwasserbehandlung .....	33
5.8	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	34

5.8.1	Klimagutachten .....	35
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>36</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Verbandsgebiet und Verkehrsanbindung.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Kataster-Basis.....	3
Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis .....	4
Abbildung 4:Trasse B252 - neu .....	4
Abbildung 5: Plangebiet und Straßenplanung .....	4
Abbildung 6:Plangebiet - Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010.....	8
Abbildung 7:FNP Hauptgeltungsbereich vor der Änderung.....	10
Abbildung 8: FNP Hauptgeltungsbereich nach der Änderung .....	10
Abbildung 9: FNP-Tauschflächen Münchhausen vor der Änderung.....	11
Abbildung 10: FNP-Tauschflächen Münchhausen nach der Änderung.....	11
Abbildung 11: FNP-Tauschflächen Simtshausen vor der Änderung.....	11
Abbildung 12: FNP-Tauschflächen Simtshausen nach der Änderung.....	11
Abbildung 13: FNP-Tauschfläche Wollmar vor der Änderung .....	12
Abbildung 14: FNP-Tauschfläche Wollmar nach der Änderung .....	12
Abbildung 15: Bebauungsplanentwurf - Planteil .....	13
Abbildung 16: Höhenfestsetzung .....	17
Abbildung 17: Querschnitt Erschließung (nach Oppermann GmbH) .....	19
Abbildung 18: ÖPNV-Linienplan – Ausschnitt RMV-Liniennetzplan Mr-Bied.....	20
Abbildung 19: Radwegeverlauf – Ausschnitt Radroutenplaner Hessen .....	20

## Anlagen

1. Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Interkommunalen Gewerbegebiets B236 / B252 an die Verbindungsrampe B236 / B252neu. - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 24.06.2020

Hinweis: Alle o.g. Anlagen stehen während des gesamten Zeitraums des Beteiligungsverfahrens zum Download bereit unter:  
<http://www.grosshausmann.de/index.php/beteiligungsverfahren>

**Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)**

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass und Vorbemerkung

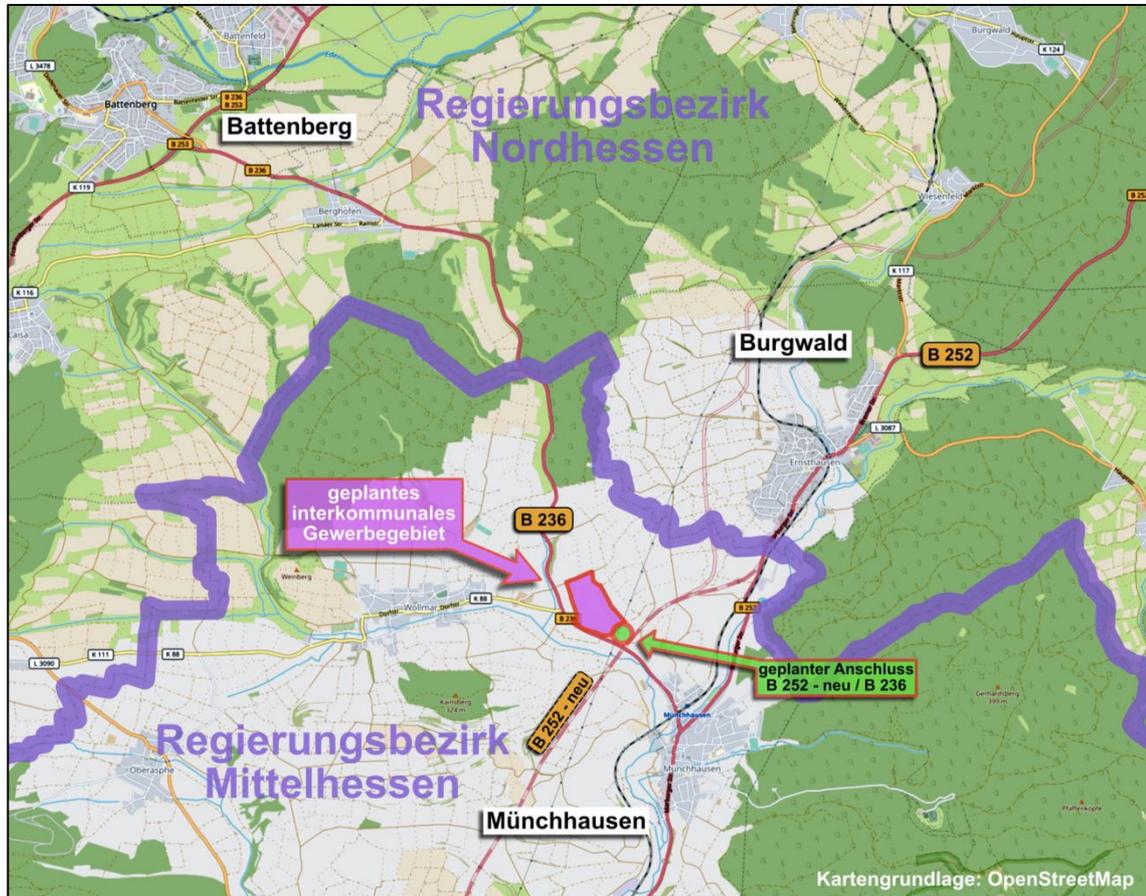


Abbildung 1: Lage im Verbandsgebiet und Verkehrsanbindung

Die Kommunen Münchhausen, Burgwald und Battenberg (Eder) haben zum Zwecke der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes den „Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252“ im Sinne des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) gegründet.

Primäre Intention des Zweckverbandes ist es, durch die Bereitstellung eines entsprechend hochwertigen und damit für potenzielle Investoren attraktiven Flächenangebotes Arbeitsplätze in der Region zu sichern bzw. neue zu schaffen. Die beteiligten Kommunen leisten damit einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Stabilisierung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Gleichzeitig bündeln sie in mehrfacher Hinsicht Kräfte und schöpfen Ressourcen effizienter aus.

Insbesondere strukturpolitische, regionalökonomische, arbeitsmarkt- und haushaltspolitische Überlegungen veranlassten die beteiligten Kommunen dazu, ein gemeinsames Gewerbegebiet ins Leben zu rufen.

Die Ausrichtung der Region im globalen Wettbewerb, die Bewältigung des Strukturwandels und die Stärkung des Arbeitsmarkts rücken in den Mittelpunkt des gemeinsamen Interesses.

Die Zusammenarbeit baut kommunale Konkurrenzen ab, begrenzt die weiterhin hohe Flächeninanspruchnahme, entwickelt gemeinsame Stärken und schafft Vorteile für die gesamte Region.

Weitere Vorteile der interkommunalen Zusammenarbeit sind:

- Ein teils ruinöser Wettbewerb unter den Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen kann vermieden werden.
- Attraktivere Gewerbegebiete können entwickelt, Flächen gespart und durch Konzentration solcher Gebiete auf geeignete Standorte einer weiteren Zersiedlung entgegengewirkt werden.
- Die eigene Position kann angesichts eines zunehmend verschärften Standortwettbewerbs durch die gemeinsame Vermarktung deutlich gestärkt werden, indem ebenfalls Kosten reduziert und Grundstücke zudem aufgrund einer in der Kooperation qualitativ verbesserten Akquise auf den Markt gebracht werden können.
- Gemeinden mit geringer Lagegunst können sich an besser gelegenen Standorten beteiligen.
- Das Kostenrisiko für die Erschließung des Gebietes verteilt sich damit auf mehrere Schultern. Die finanziell ohnehin stark belasteten Kommunen werden entlastet.

Gegenüber kommunalen bieten interkommunale Gewerbeflächenprojekte Vorteile für eine nachhaltige und flächenschonende Siedlungsraumentwicklung, weil der Suchraum vergrößert, Fehlnutzungen minimiert, Planungen an mehreren kleinen, suboptimalen Standorten vermieden, der Flächenverbrauch durch Einsparungen insbesondere im Bereich der Erschließungsanlagen reduziert sowie unnötige Bodenbevorratungen verhindert werden.

Der geplante Standort liegt unmittelbar an der geplanten Schnittstelle zwischen der Bundesstraße 236 (Münchhausen – Winterberg) und der im Bau befindlichen Ortsumfahrung „MüWeLa“ B 252 (neu) zwischen den Münchhausener Ortsteilen Münchhausen und Wollmar. Die Fläche wird vollständig als „Industriegebiet“ festgesetzt, die verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar über den geplanten Knotenpunkt der B 236 mit der B 252 (neu).

Planungsziel:

Die bisher erfolgte disperse Ausweisung vieler kleiner Flächen, verstreut über zahlreiche Orts- und Stadtteile der Zweckverbandsgemeinden, soll durch eine Konzentration an einem Standort im Flächenäquivalent ersetzt werden. Die dadurch entstehenden Synergieeffekte führen dazu, dass Erschließungsanlagen eingespart und dadurch die Bereitstellung der Flächen günstiger erfolgen kann.

Die planerische Neuinanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen wird durch die Aufgabe zahlreicher kleiner planerisch ausgewiesener Siedlungsflächen kompensiert.

Das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist nicht zu befürchten, da es sich um eine Verlagerung und Bündelung von bedarfsorientierten Gewerbeflächen an einem Standort mit einer besonderen Standorteignung für die gewerbliche Nutzung handelt.

Das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung sind klar abgegrenzt. Die Erschließung und Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan (inkl. Änderung des Flächennutzungsplans) abschließend geregelt und erfolgt insofern in städtebaulich geord-



### Gemarkung Wollmar

Flur 12 Flurstücke: 62 – 76, 77/1, 77/2, 78 – 83, 129, 130 – 135, 136/1, 138,  
157/61, 158/61

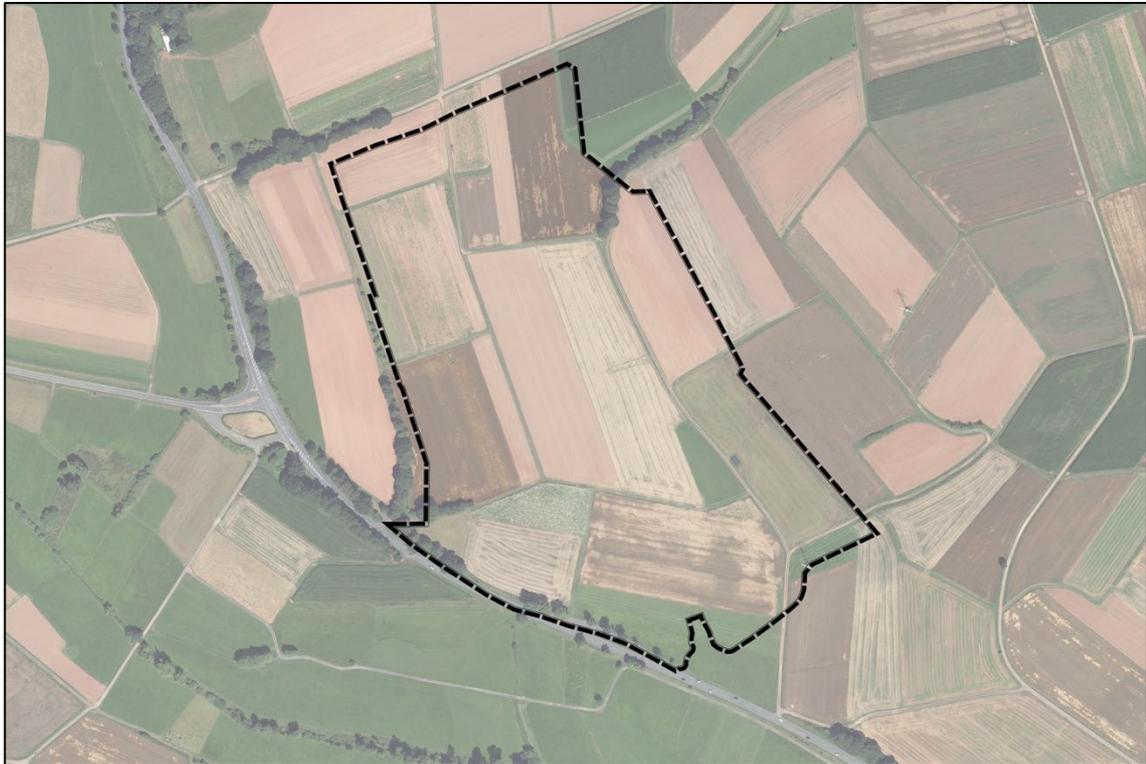


Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis

### 1.3 Verkehrsanbindung: Anschlussstelle B 236 mit der B 252 (neu)

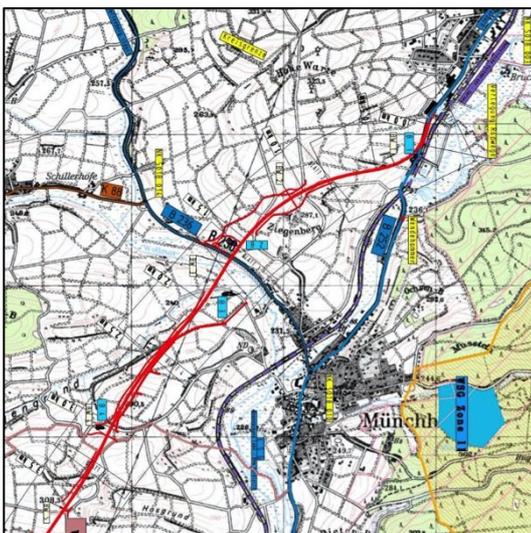


Abbildung 4: Trasse B252 - neu

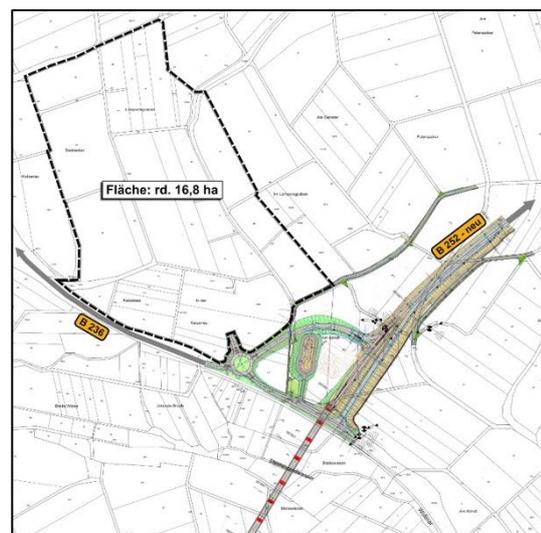


Abbildung 5: Plangebiet und Straßenplanung

Das Plangebiet ist ausgesprochen verkehrsgünstig positioniert in der künftigen Schnittstelle zweier überregionaler Fernverbindungsachsen. Im Westen und Süden verläuft die Bundesstraße B 236 (Münchhausen – Winterberg). Entlang der Ostflanke des

Plangebietes ist aktuell der Neubau der B 252 als westliche Umgehungsstraße der Gemeinden Münchhausen (Kerngemeinde), Münchhausen OT Simtshausen, Wetter OT Todenhausen, Wetter (Kernstadt), Wetter OT Niederwetter sowie den Neubau der B 62 als südliche Umgehungsstraße der Gemeinde Lahntal OT Göttingen in Umsetzung.

Die von Norden über einen Höhenrücken kommende Trasse der B 252 (neu) wird das Wollmarbachtal über ein neu zu errichtendes rd. 300 m langes Brückenbauwerk überqueren um anschließend wieder in Richtung Wetter (Hessen) auf den nächsten Höhenrücken anzusteigen.

Der 1. Bauabschnitt der Ortsumgehung (Wetter – Goßfelden) ist zwischenzeitlich bereits fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. Das Projektgebiet befindet sich im 2. Bauabschnitt (Nord) der Umgehungsstraße und ist aktuell in der baulichen Umsetzung. Nach Aussage von Hessen Mobil ist mit der Fertigstellung dieses Abschnitts gegen Ende 2023 zu rechnen. Der 3. und letzte Bauabschnitt soll Ende 2024 fertiggestellt sein<sup>1</sup>.

Im Südosten des Plangebietes ist auf der freien Strecke zwischen Münchhausen und Wollmar ein Knotenpunkt zwischen diesen beiden Bundesstraßen geplant.

Der Knoten ist als Kreisverkehrsplatz geplant. Die Zufahrt in das Gewerbe-/Industriegebiet wurde bereits – in Abstimmung mit Hessen Mobil – über einen eigenen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz vorbereitet.

## 2 Vorgehensweise und Verfahren

Aufgrund der Beteiligung von 2 Kommunen aus dem Regierungsbezirk Nordhessen und der Größe des Vorhabens fand im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch zwischen den Gemeinden des Zweckverbandes und den beiden betroffenen Oberen Landesplanungsbehörden (RP Kassel und RP Gießen statt). Darin wurde, unter Verweis auf die regional- und landesplanerischen Empfehlungen und Grundsätze zur interkommunalen Kooperation, folgende Voraussetzungen für ein erforderliches Abweichungsverfahren formuliert:

- es muss ein äquivalenter Verzicht auf vorhandene Gewerbe-/Siedlungsflächenreserven an anderer Stelle dokumentiert werden,
- es müssen Aussagen zur Nachfrage an Gewerbeflächen getätigt werden, die den Bedarf in dieser Größenordnung rechtfertigen und
- es muss dokumentiert werden, dass der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen zu keinen unzumutbaren Härten bei den hiervon betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen führt.

In einem anschließend erfolgten **Scopingtermin (28.05.2019)** zwischen Gemeinden des Zweckverbandes, Planungsbüro sowie Vertretern des Regierungspräsidiums Gießen (Abteilung Umwelt), des Landkreises Marburg-Biedenkopf FD Landwirtschaft wurden keine, der Planungsabsicht grundsätzlich entgegenstehenden Belange vorgetragen. Im Hinblick auf die Umweltbelange wurde ein Arbeitsprogramm zur Prüfung insbesondere artenschutzrechtlicher Belange abgestimmt.

Von Seiten des Fachdienstes Landwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass der Verlust landwirtschaftlicher Flächen planerisch zu kompensieren sei und die betroffenen

---

<sup>1</sup> Angaben aus: <https://mobil.hessen.de/bau/bauprojekte/westhessen/b-252b-62-ortsumgehung-m%C3%BCnchhausen-wetter-lahntal>

Landwirte, bei Bedarf, bei der Bereitstellung von Ersatzwirtschaftsflächen zu unterstützen.

Die Gemeinde Münchhausen hat im März 2000 die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) gem. § 6 ROG zur geplanten Entwicklung des Gewerbebestandes „Interkommunales Gewerbegebiet B 236/ B 252“ in den Ortsteilen Münchhausen und Wollmar in einer Größe von rd. 16,8 ha (nach Anpassungen im Bereich der Zufahrt nun 16,6 ha) beantragt.

**Die Abweichung wurde durch die Regionalversammlung am 17.08.2020 unter folgenden Maßgaben beschlossen (Schreiben vom 23.09.2020; Gz RPI-31-93a0110/6-2019/5; Dok-Nr. 2020/770369):**

1. *Parallel zur Bauleitplanung für das interkommunale Gewerbegebiet haben die am Zweckverband beteiligten Kommunen Münchhausen, Battenberg (Eder) und Burgwald die in den Kartenausschnitten 3-13 gekennzeichneten Bereiche durch Änderungen der jeweiligen Flächennutzungspläne als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Fläche für Wald im Fall des Gebiets in Karte 7 darzustellen.*

*Zudem hat die Stadt Battenberg (Eder) ihren Abweichungsantrag vom RPN 2009 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets „Auf dem Kreuz“ zurückzunehmen.*

→ Die Kommunen Münchhausen, Battenberg (Eder) und Burgwald werden entsprechende Änderungen der Flächennutzungspläne durchführen, die Stadt Battenberg hat bereits folgenden Beschluss gefasst: „Die Stadt Battenberg zieht ihren Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 entsprechend § 8 Hess. Landesplanungsgesetz i. V. mit § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz vom 26.09.2017 zurück, sobald die interkommunale Gewerbefläche in der Gemarkung Münchhausen zugelassen ist.“

2. *Die Anlagen für die Sammlung und Pufferung des abzuleitenden Oberflächenwassers sind innerhalb des geplanten Gewerbegebiets und ohne Belastung der Wollmar umzusetzen.*

→ Nach der aktuellen Erschließungsplanung erfolgt keine Beaufschlagung der Wollmar:

In Reaktion auf das erstellte Bodengutachten wurde beschlossen, auf großräumige Geländemodellierungen zu verzichten, wodurch eine dezentrale Versickerung auf dem größten Teil der Fläche möglich ist. Dies wird durch Festsetzungen gesichert.

Im Süden ist auf zwei kleinen Teilflächen keine Versickerung möglich. Hier wird daher ein kleines Regenrückhaltebecken entstehen.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird in seitlichen Versickerungsgräben gefasst und hier versickert.

3. *Im Rahmen der Bauleitplanung sind die rotierenden Maßnahmen zur Lerchenförderung in Anlehnung an die Empfehlungen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz von NRW oder der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen („Maßnahmenblatt Feldlerche“) langfristig zu sichern.*

→ Die langfristige Sicherung der Maßnahmen wird entsprechend erfolgen, zum jetzigen Planungszeitpunkt wurde bereits eine konkrete Maßnahmenfläche im Umfeld gefunden.

4. *Im Zuge der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Gewerbegebiets gewährleistet*

*bleibt. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen ist auf das fachgesetzlich unabweisbare Maß zu beschränken.*

→ Es ist bereits ein Büro mit der Erschließungsplanung beauftragt, welches auch die Erreichbarkeit der Feldflur beachten wird. Derzeit ist von der Haupterschließungsstraße des Gewerbegebiets im Norden aus ein Wirtschaftsweg mit Anschluss an die umliegenden Feldwege vorgesehen und im Nordosten wird eine fußläufige Verbindung innerhalb der Grünfläche entlang der geplanten Grabenaufweitung entstehen. Darüber hinaus ist auch im Süden ein entsprechender Anschluss in Planung.

5. *Im Zuge der Bauleitplanung ist ein Klimagutachten vorzulegen, das die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens quantifiziert. Auf Basis dieses Gutachtens sind erforderliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorzusehen.*

→ Es wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen lediglich im Nahfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Für die hangabwärts liegende Siedlungslage sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellbar.

Darüber hinaus beinhalten die Festsetzungen zahlreiche Regelungen zur Vermeidung und Minderung von kleinklimatischen Auswirkungen - hierzu zählen beispielsweise die Auflagen zu Gründächern, zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Höhenbegrenzung.

6. *Der Zweckverband hat gegenüber dem zuständigen Aufgabenträger die erforderlichen Schritte für die Anbindung des Gewerbegebiets an den ÖPNV durch Verlagerung bzw. Einrichtung einer neuen Bushaltestelle in die Wege zu leiten und dies der Oberen Landesplanungsbehörde parallel zur Bauleitplanung nachzuweisen.*

→ vgl. unten: Kap. „Verkehrliche Erschließung“

*Die darüber hinaus im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Hinweise sind im nachfolgenden Bauleitplanverfahren sachgemäß abzuarbeiten.*

→ Für die Erläuterung wird auf das Kap. "Umweltschützende Belange" (s.u.) verwiesen.

## 2.1 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB unter Berücksichtigung der genannten Maßgaben und Hinweisen aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	23.02.2021
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.:__.____

## 3 Übergeordnete und räumliche Planungen

### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Abbildung 6:Plangebiet - Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

Gemeinde Münchhausen ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „*Ländlicher Raum*“ eingestuft mit Münchhausen als zentralem Ortsteil.

Das Plangebiet wird als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Aufgrund der Lage des Gebietes ohne Anschluss an Siedlungsbereiche steht die Planungsabsicht, aufgrund des neuen Siedlungsansatzes, im Konflikt mit Zielen und Grundsätzen der „Regionalen Siedlungsstruktur“.

Insofern war der o.g. regionalplanerische

Abweichungsantrag erforderlich.

Darüber hinaus ist das Plangebiet als "Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz" sowie im südlichen Teilbereich als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Im Osten des Plangebietes ist in Nord-Süd-Richtung eine "Hochspannungsleitung" dargestellt. Darüber hinaus ist diesem Bereich der Trassenverlauf, der in Umsetzung befindlichen B 252 – neu eingetragen.

Aufgrund seiner Lage in einer „Regionalachse“ (Marburg – Cölbe – Wetter (Hessen) – (Frankenberg/Eder – Korbach – Kassel) besitzt Münchhausen eine besondere Bedeu-

tung für die Erschließung des Raumes sowie die Sicherung bzw. Ausbau von Verkehrsinfrastruktur.

Regionalachsen sollen auf Schiene und Straße:

- die innerregionale Siedlungsstruktur erschließen,
- den Leistungsaustausch zwischen den Mittelzentren sowie
- die Anbindung an die Oberzentren und das überregionale Fernverkehrsnetz gewährleisten.<sup>2</sup>

Es wurde im März 2020 ein „Antrag auf Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010“ beim zuständigen Regierungspräsidium Gießen gestellt. Die Abweichung wurde durch die Regionalversammlung am 17.08.2020 beschlossen (Schreiben vom 23.09.2020; Gz RPGI-31-93a0110/6-2019/5; Dok-Nr. 2020/770369) (S. 15):

*„**Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen gute Gründe. Insbesondere die über Regionsgrenzen hinausreichende interkommunale Kooperation von drei Kommunen sowie die Bündelung von gewerblichen Entwicklungsflächen an einem lagegünstigen Standort rechtfertigen in Verbindung mit dem damit einhergehenden effizienteren Einsatz von monetären und Flächenressourcen zwecks Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen an einer zumindest regionalen Verbindungsachse die Zulassung. Eine Beeinträchtigung der im Regionalplan zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor.***

*Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die eine Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. **So leistet die Planung einen Beitrag zu einer, den jeweiligen zentralörtlichen Funktionen der Antragsteller angemessenen, gewerblichen Entwicklung und ermöglicht ihnen in einem gewissen Rahmen, auch kurzfristige Anfragen bedienen zu können.***

*Die Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden (vgl. Hinweis).“*

---

<sup>2</sup> aus RPM 2010: 4.2.-4 (Z)

## 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

### 3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP) - Hauptgeltungsbereich

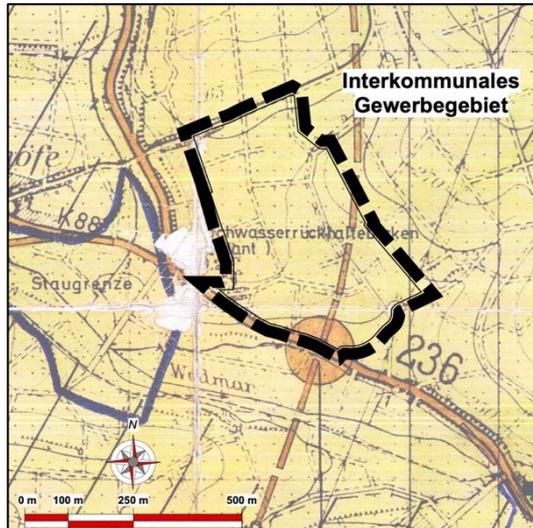


Abbildung 7: FNP Hauptgeltungsbereich vor der Änderung

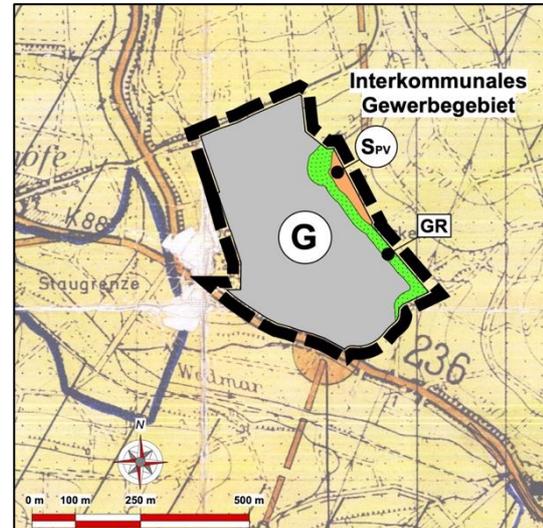


Abbildung 8: FNP Hauptgeltungsbereich nach der Änderung

Im östlichen Abschnitt wird der Geltungsbereich durchschnitten von einer Darstellung einer ehemaligen Trassenplanung zur BAB A 49 mit einer Anschlussstelle zur B 236, die in räumlicher Nähe zur aktuell geplanten Anschlussstelle der B 252-neu mit der B 236 lag. Der Planbereich ist demnach bereits seit langer Zeit für die Umsetzung von großräumigen Verkehrsachsen inkl. eines Knotenpunktes avisiert und mit der aktuellen Verkehrsplanung abgestimmt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Münchhausen stellt das Plangebiet selbst gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist daher, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans, auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich erforderlich. Diese erfolgt parallel zum Bebauungsplan (FNP-Änderung "Interkommunales Gewerbegebiet B 236 / B 252").

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der FNP-Änderung wird entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Darüber hinaus werden im Osten auch

- die Fläche für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage ("Sonderbaufläche - Photovoltaik" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) sowie
- der Bereich des zu verlegenden Grabens inkl. Gewässerrandstreifen ("Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen" gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

in die Darstellungen des FNP übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) - Tausch-Flächen

Um den Forderungen der Genehmigung über den regionalplanerischen Abweichungsantrag nachzukommen, werden in diesem Zuge auch die aufzuhebenden (Tausch-)Bauflächen geändert:

Aus den nachfolgend dargestellten Kartenausschnitten ist zu erkennen, dass die Tauschflächen derzeit

- gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als "Wohnbauflächen" (W) bzw.
- gem. § 1 Abs. 3 BauNVO als "gewerbliche Baufläche" (G)

dargestellt sind.

Nach der FNP-Änderung werden alle Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und so langfristig als Landwirtschaftsflächen planungsrechtlich gesichert.

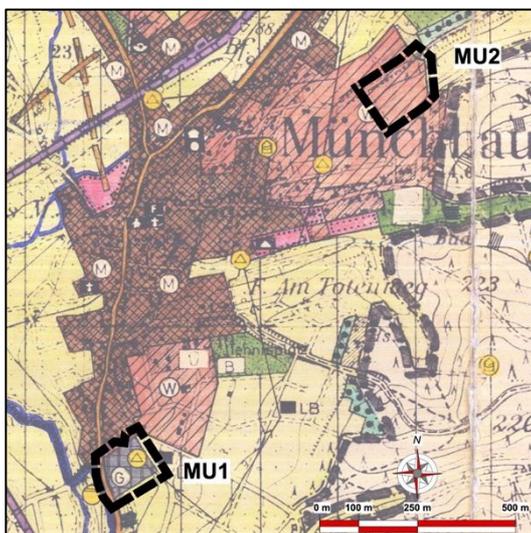


Abbildung 9: FNP-Tauschflächen Münchhausen vor der Änderung

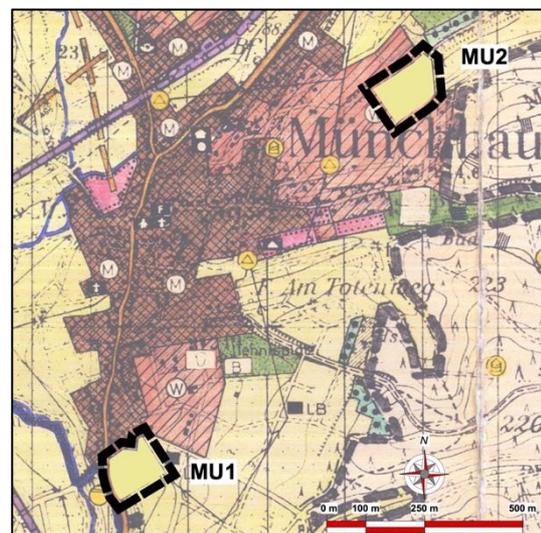


Abbildung 10: FNP-Tauschflächen Münchhausen nach der Änderung

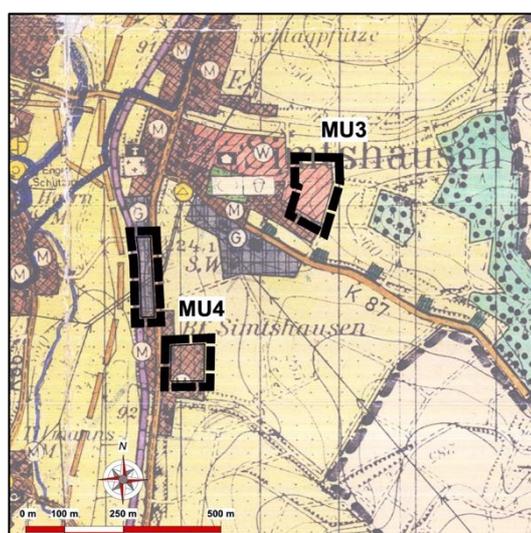


Abbildung 11: FNP-Tauschflächen Simtshausen vor der Änderung

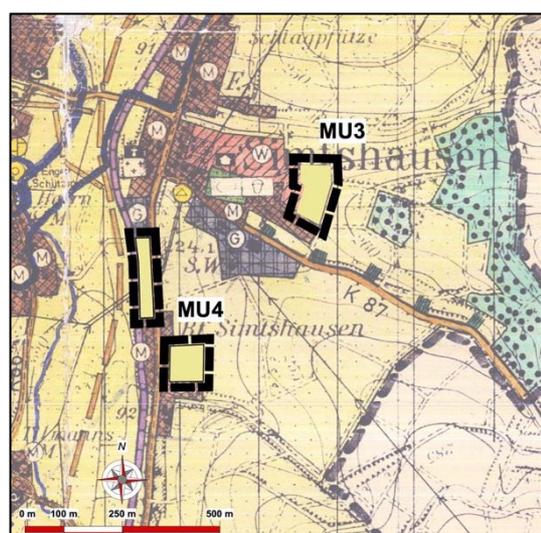


Abbildung 12: FNP-Tauschflächen Simtshausen nach der Änderung

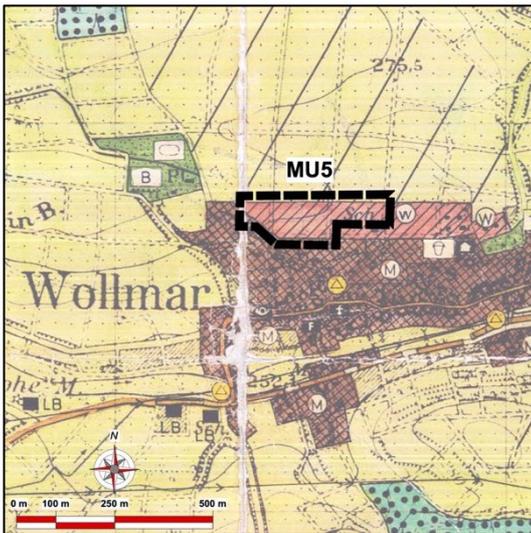


Abbildung 13: FNP-Tauschfläche Wollmar vor der Änderung

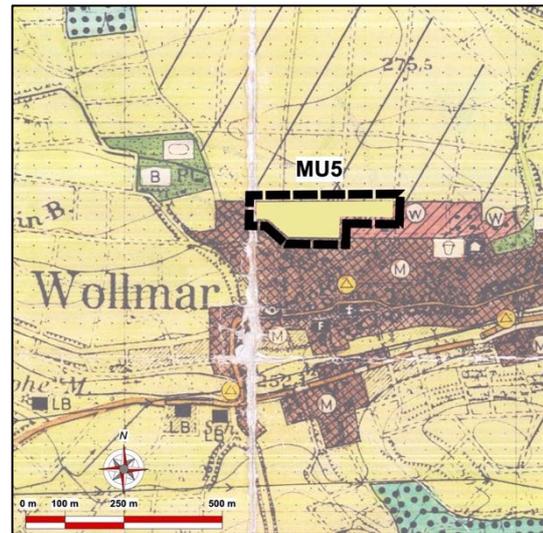


Abbildung 14: FNP-Tauschfläche Wollmar nach der Änderung

### 3.2.3 Bebauungspläne

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes sowie dessen Umfeld sind bislang keine Bebauungspläne vorhanden.

## 4 Festsetzungskonzeption

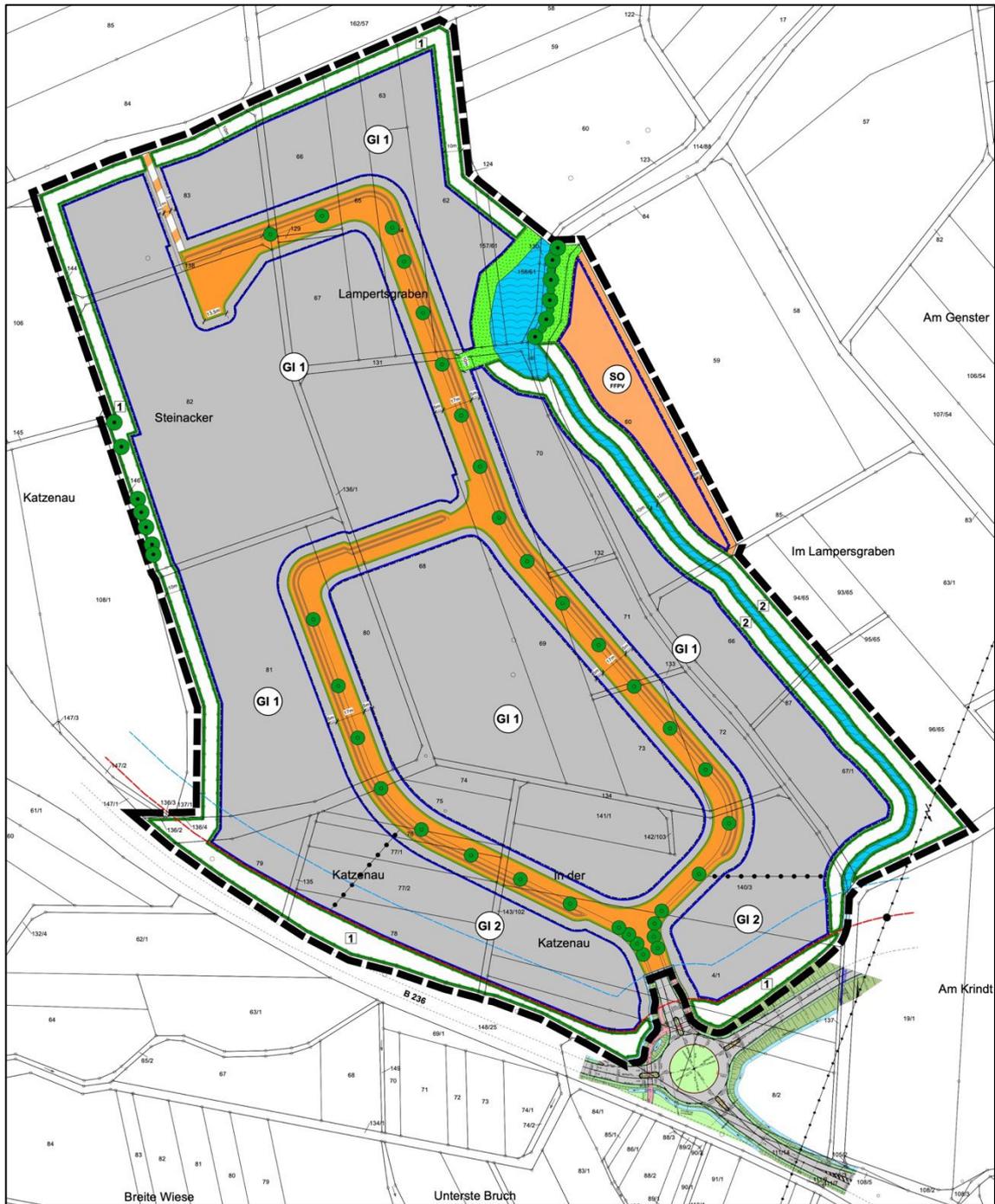


Abbildung 15: Bebauungsplanentwurf - Planteil

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### 4.1.1 Industriegebiet (GI)

Das Plangebiet wird überwiegend gem. § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind.

Ausnahmsweise können aber 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.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf auf einer der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Fläche und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung ein „nachhaltiges“ und möglichst „grünes“ Industriegebiet zu schaffen, werden auch Nutzungen bzw. Betriebe ausgeschlossen, die nutzungsbedingt einen hohen Anteil vollversiegelter Grundstücksfreiflächen benötigen, ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere:

- Sortier- und Umschlaganlagen für Müll,
- Schrottplätze und
- großflächige Logistik-/Lagerbetriebe (> 1 ha Betriebsfläche).

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus auch „Vergnügungsstätten“ im Industriegebiet generell ausgeschlossen.

#### *Begriffsdefinitionen:*

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>3</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

#### ***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*

#### ***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*

---

<sup>3</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>4</sup>:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>5</sup>

#### 4.1.2 Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik (SO<sub>FFPV</sub>)

Die "Restfläche" zwischen dem Gewässerrandstreifen des Lampertsgrabens und der Plangebietsgrenze wird überwiegend gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet – Freiflächenphotovoltaik“ (SO<sub>FFPV</sub>) festgesetzt und dient der Unterbringung einer Photovoltaikanlage. Hierzu zählen beispielsweise die Modultische mit Solarmodulen, aber auch die betriebsbedingt erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Wechselrichter, Trafostationen und Batteriespeicher.

Hierdurch wird die Errichtung und Nutzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPV) inkl. aller technischen und betriebsnotwendigen Einrichtungen und Erschließungstrassen ermöglicht.

Die Modultische sind dabei mit mindestens 70 cm Bodenabstand aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente zu errichten (geplant sind in den unbefestigten Boden geramten Profile), wobei der Abstand zwischen den Modulreihen mind. 2,5 m einhalten muss. Hierdurch werden eine durchgängige Vegetationsdecke und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) ermöglicht. Darüber hinaus sollten die PV-Module mit möglichst nicht-reflektierenden Oberflächen ausgestattet werden (z.B. Solarglas mit Anti-Reflexbeschichtung).

Für erforderliche Bewegungs-/ Funktionsflächen wird bestimmt, dass diese 1.500 qm nicht überschreiten und max. als wassergebundene Decke befestigt werden dürfen. Hierunter fallen beispielsweise Kran-Aufstellflächen, Stellplätze oder Wege. Flächenhafte Bodenversiegelungen o.Ä. für die Modultische sind nicht zulässig.

---

<sup>4</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>5</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im **Industriegebiet (GI)** wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

### 4.2.2 Grundfläche (GR)

Im **Sondergebiet (SO<sub>FFPV</sub>)** wird für die Modultische mit Solarmodulen keine Grundflächenzahl festgesetzt, da diese in aufgeständerter Bauweise errichtet werden und nur punktuelle Versiegelungen des Bodens durch die Ständer der Solartische sowie der erforderlichen Nebenanlagen erfolgen.

Daher wird im vorliegenden Fall eine zulässige Grundfläche mit 100 qm als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Grundfläche umfasst

- die durch in den unbefestigten Boden gerammten Profile bedingten Versiegelungen sowie
- die für den Betrieb einer PV-FFA erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Trafohäuschen oder Batteriespeicher.

Lediglich überdachte, jedoch nicht versiegelte oder befestigte Grundstücksflächen werden in die Ermittlung der Grundfläche nicht einbezogen.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

### 4.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert.

Die Baugrenzen im **Industriegebiet (GI)** orientieren sich an der geplanten Randeingrünung und am Verlauf der Straßen (hier: Mindestabstand 5 m). Die Baugrenze im **Sondergebiet (SO<sub>FFPV</sub>)** verläuft entlang des Gewässerrandstreifens sowie in 3 m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche im Osten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

#### 4.4 Bauweise

Aufgrund des Bestands sowie der Anforderungen an hochwertige Gewerbegebäude wird im **Industriegebiet (GI)** die „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, wie es bei Gewerbe-/Industriebetrieben häufig erforderlich ist, errichtet werden dürfen, andererseits aber auch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind.

#### 4.5 Höhe baulicher Anlagen

##### 4.5.1 Zulässige Gebäudehöhe im Industriegebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen im **Industriegebiet (GI)** (max. 15 m) entspricht den Vorstellungen des „Zweckverbands Gewerbegebiet B 236 / B 252“, wonach Hochregallager ausdrücklich nicht gewünscht werden und bietet unter Vorsorgegesichtspunkten noch ausreichend Spielraum für größere Betriebshallen.

Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhe der angrenzend verlaufenden Straße (Oberkante Fahrbahndecke), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie:

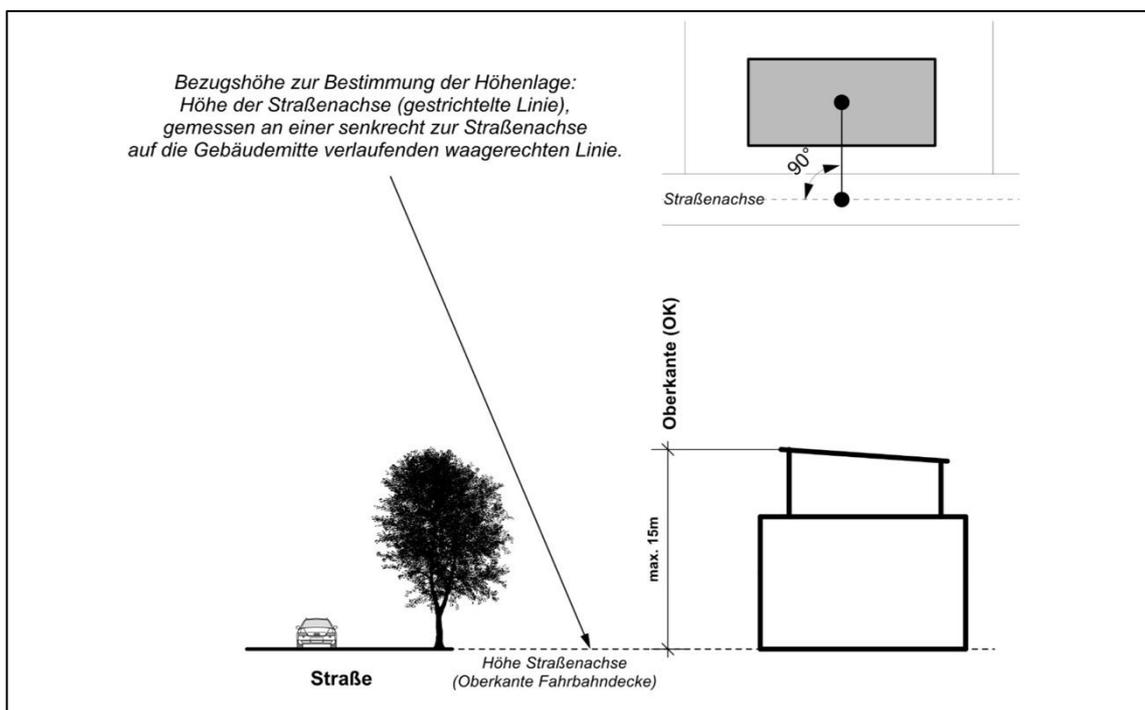


Abbildung 16: Höhenfestsetzung

Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhengermittlung maßgeblich.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe bis max. 2,5 m durch Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte) oder (aufgeständert, z.B. über begrünten Dachflächen, errichtete) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

#### 4.5.2 Höhenbegrenzung im Sondergebiet

Die max. Höhe der Nebenanlagen im **Sondergebiet (SO<sub>FFPV</sub>)** wird bei max. 5 m begrenzt und orientiert sich an den erforderlichen Maximalhöhen der baulichen Anlagen. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

Überschreitungen der Höhenfestsetzungen durch Antennen und Kameramasten sind bis zu einer Höhe von 8,0 m zulässig.

### 4.6 Verkehrserschließung

#### 4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

##### 4.6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Die Gemeinde Münchhausen besitzt eine besondere Bedeutung für die Erschließung des Raumes sowie die Sicherung bzw. Ausbau von Verkehrsinfrastruktur aufgrund seiner Lage in der „Regionalachse“ Regionalachse Marburg - Cölbe - Wetter, die über Frankenberg/Eder und Korbach bis zum nordhessischen Oberzentrum Kassel führt.

Das Plangebiet selbst wird hinsichtlich des motorisierten Verkehrs über einen Kreisverkehr südlich des Geltungsbereichs im Bereich des dort geplanten Brückenbauwerks erschlossen, was ausführlich in Kap. „Verkehrsanbindung: Anschlussstelle B 236 mit der B 252 (neu)“ dargestellt wird.

Im Vorfeld wurde eine Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Industriestandorts erstellt<sup>6</sup>. Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (S. 15):

*"Mit den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) [1], der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ 2006 [2] und den Werten des Programms „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung Ver\_Bau“ [3] wurden im Abschnitt 2 sowie in der Anlage die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Interkommunalen Gewerbegebiets B 236/B 252 berechnet. Die angesetzten spezifischen Werte der zu verwendenden einschlägigen Literatur [1] bis [3] bilden eine Spanne der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken von möglichen Nutzungen des geplanten Gewerbegebiets.*

*Aufbauend auf dem Schlussbericht der „Verkehrsuntersuchung B252 / B62neu Ortsumfahrung Münchhausen - Wetter – Lahntal, Aktualisierung 2011“ [6] wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen des Kreisverkehrs zur Verbindungsrampe B236 / B252neu bezogen auf den Prognosehorizont 2035 ermittelt.*

*Die auf der Grundlage dieser Prognoseverkehrsstärken 2035 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ [4] im Abschnitt 4 durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der geplante vierarmige Kreisverkehr zur Verbindungsrampe B236 / B252neu die zu erwartenden Dimensionierungsverkehrsstärken mit dem Prognosehorizont 2035 in einer sehr guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A – s. Tabelle 2) aufnehmen kann.*

*Abschnitt 4 enthält zudem den Nachweis, dass die Bedingungen des „Leitfadens zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren des Hessischen Landesamts für Straßen- und Verkehrswesen [7] bezüglich einer gleichmäßiger Auslastung der Anschlüsse von Kreisverkehren eingehalten sind."*

<sup>6</sup> Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Interkommunalen Gewerbegebiets B236 / B252 an die Verbindungsrampe B236 / B252neu. - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 24.06.2020.

Die geplante Erschließung ist demnach in sehr guter Verkehrsqualität ausreichend gesichert.

#### 4.6.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt über eine Ringstraße, welche im Norden in einen Haken mit Wendekreis ausläuft. Darüber hinaus wird dort auch ein Wirtschaftswegeanschluss erfolgen.

Die Erschließungsstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt, der Wirtschaftswegeanschluss im Norden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg".

Die Erschließungsstraße ist aufgrund der geplanten dezentralen Versickerung über eine parallel zur Straßendecke verlaufenden Versickerungsmulde 17 m breit und soll mit Gehölzen gliedert werden.

Der folgende Querschnitt zeigt die geplante Gliederung:

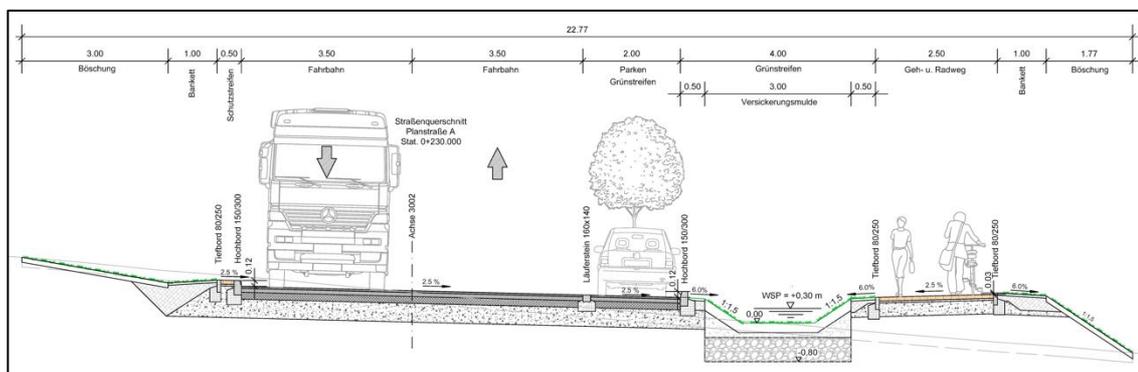


Abbildung 17: Querschnitt Erschließung (nach Oppermann GmbH)

Die Verkehrsräume sollen ausreichend groß dimensionierte Trassen für die Unterbringung der Ver-/Entsorgungs- sowie Kommunikationsinfrastruktur erhalten.

Die Löschwasserversorgung soll durch den Einbau mehrerer ausreichend groß dimensionierter Erdtanks im Plangebiet sichergestellt werden.

#### 4.6.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Bundesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Die Bauverbotszone wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt und ist als Randeingrünung zu entwickeln.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an (ebenfalls nachrichtlich dargestellt). Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

#### 4.6.3 ÖPNV und Fuß-/Radwegeanbindung



Abbildung 18: ÖPNV-Linienplan – Ausschnitt RMV-Liniennetzplan Mr-Bied

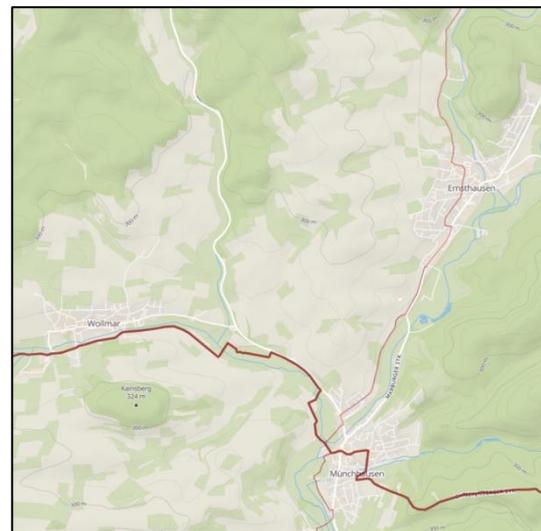


Abbildung 19: Radwegeverlauf – Ausschnitt Radroutenplaner Hessen

Hinsichtlich des nicht-motorisierten Individualverkehrs wird sich Zweckverband entsprechend mit den für den ÖPNV zuständigen Stellen in Verbindung setzen, um eine Erreichbarkeit auch ohne motorisierten Individualverkehr sicherzustellen. Die Gemeinde Münchhausen hat sich zwischenzeitlich mit Hessen Mobil auf eine Bushaltestelle im Bereich des bereits bestehenden Parkplatzes an der B 236 geeinigt. Am Plangebiet vorbei führen bereits vier Buslinien, die Battenberg, Münchhausen und Wollmar miteinander verbinden (MR 60/ 62/ 64 und 540.2), Münchhausen ist an den Regionalbahnverkehr entlang des *Wetschaft-Tals* angeschlossen (RB 97 und RE 97)

Darüber hinaus verläuft auch der *Otto-Ubbelohde-Radweg* zwischen Münchhausen und Wollmar auf Feldwegen an der Fläche vorbei. Eine Verbindung zum Gewerbe-/Industriegebiet ist über den Kreisverkehrsplatz gewährleistet.

#### 4.7 Immissionsschutz

Durch die große räumliche Entfernung zu Wohnsiedlungsflächen (nach Wollmar: rd. 850 m, nach Münchhausen: rd. 650 m) sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die angrenzend verlaufenden überregionalen Fernverkehrsstraßen sowie bestehender Infrastrukturanlagen (Hochspannungsfreileitung, Windkraftanlagen) ist sichergestellt, dass die geplante Nutzung zu Gewerbe Zwecken im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen möglich ist.

#### 4.8 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

## 5 Umweltschützende Belange

Nach § 2a BauGB hat *"die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens*

- 1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und*
- 2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes*

*darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung."*

Der Umweltbericht prüft demnach systematisch schutzgutbezogen die relevanten Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Teil B der Planunterlagen).

Bezogen auf den Bauleitplan ergeben sich daraus die folgenden Regelungsinhalte:

Der Zweckverband Gewerbegebiet B 236 / B 252 hat bereits in einem frühen Planungsstadium als Planungsziel die Entwicklung eines unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten optimiertes Gewerbe-/Industriegebietes formuliert. Dementsprechend wurden bereits frühzeitig:

- ein Klimagutachten beauftragt. Auf Grundlage dessen Empfehlungen wurden zur Minderung von Aufheizungseffekten umfangreiche Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Freiflächenbegrünung sowie Empfehlungen zur Umsetzung heller Fassaden- und versiegelter Verkehrs-/Freiflächen (sog. Hellbezugswert – „Albedo-Effekt“) getroffen.
- mit allen Eigentümern und Pächtern/Bewirtschaftern der Flächen Kontakt aufgenommen um die Wünsche bzw. Erfordernisse zur Bereitstellung von Ersatzflächen aufzunehmen. Parallel dazu hat die Gemeinde Münchhausen die Bemühungen zum Ankauf sowie zur Vermittlung von Wirtschaftsflächen im Gemeindegebiet verstärkt. Diese sollen im weiteren Planungsprozess in eine Art Flächenbörse münden.
- ein Bodengutachten beauftragt, auf Grundlage dessen die Erschließungsplanung so optimiert werden konnte, dass im größten Teil des Gebietes kein Regenwasserkanal erforderlich ist, da anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden kann. Im öffentlichen Straßenraum sind durchgängig breite und begrünte Versickerungsmulden vorgesehen, die so konzipiert wurden, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser dort gesammelt, verdunstet, durch Pflanzen aufgenommen und versickert werden kann. Aus Gründen des Bodenschutzes wurde darüber hinaus auf umfangreiche Geländeneivellierungen verzichtet, mit der Folge, dass in Teilen des Gebietes Steigungsverhältnisse verbleiben, die über üblichen Standards liegen, unter ökologischen Gesichtspunkten (und auch Hinsichtlich der kalkulierten Erschließungskosten) wird dieser „Nachteil“ jedoch durch die deutlich geringeren Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Bewahrung der Versickerungsmöglichkeiten sowie der daraus resultierenden reduzierten technischen Entwässerung mehr als kompensiert.
- ein Workshop, unter Mitwirkung des Landkreises, der Betreiber des benachbarten Windparks sowie externer Fachberater (z.B. Wasserstoffnetzplaner der Infraseriv), abgehalten um die Möglichkeiten der effizienten Energienutzung, -vernetzung und -erzeugung zu diskutieren. Ergebnisse daraus sind kurzfristig die Bereitstellung von Energietrassen, die Festsetzung zur verbindlichen anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs-

energie und die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Nordosten des Plangebietes. Mittel- bis langfristig wurden Möglichkeiten zur Kooperation mit dem benachbarten Windpark, z.B. Produktion und Vermarktung von „grünem Strom“ sowie „grünem Wasserstoff“ gesehen.

## 5.1 Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist daher das auf den privaten Grundstücksflächen im **Industriegebiet (GI 1 + GI 2)** anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen (Kombizisternen) zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Niederschlagswasser der **Straßenflächen** ist in parallel verlaufenden Versickerungsmulden zu fassen und zur Versickerung zu bringen. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden im vorliegenden Entwurf bereits berücksichtigt.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist im Teilbereich **GI 1** vollständig auf den Grundstücksflächen zu versickern, da hier die erfolgten Versickerungsversuche gem. Bodengutachten positiv waren. Insofern ist für diesen gesamten Teilbereich **kein Regenwasserkanal** erforderlich.

Lediglich im Teilbereich **GI 2** ist überschüssiges Niederschlagswasser gedrosselt der öffentlichen Regenentwässerung zuzuführen, da in diesem Abschnitt der Untergrund gem. Bodengutachten nicht für eine Versickerung geeignet ist.

## 5.2 Grünordnungskonzeption

Es wurden demnach folgende grünordnerische Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 5.2.1 Grünordnung im Industriegebiet

Grundstücksfreiflächen- und Gebäudegestaltung

Zur Verbesserung des Übergangs von Bebauung zur freien Landschaft sowie des Kleinklimas und zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Lebensraum für dort ansässige Tiere und Pflanzen dienen folgende Regelungen:

- Bepflanzung der nicht durch bauliche Anlagen beanspruchten Grundstücksflächen,
- Pflicht, je 5 Stellplätze mindestens einen großkronigen Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen,
- Gliederung homogener Fassadenflächen durch Kletterpflanzen,
- Gestaltung der Dächer als begrünte Flachdächer

- Gliederung der Erschließungsstraße mit Allee-Bäumen und begrünten Versickerungsmulden,
- Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen auf ein verträgliches Maß,
- Begrenzung der Zulässigkeit von Werbeanlagen.

#### Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht beeinträchtigen, d.h. sie müssen für diese unterkriechbar sein, also mind. 15 cm Bodenfreiheit aufweisen.

#### Randeingrünung

Zur besseren Einbindung in die Landschaft, zum Biotop- und Artenschutz sowie aufgrund der Wertigkeit im Naturhaushalt sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu einer blickdichten Randeingrünung mit einer Mindestbreite von 10 m zu entwickeln. Die Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt und sind mit Nummer 1 gekennzeichnet.

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS LP-4 anzuwenden.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Hierzu gehören insbesondere:

*Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Amorpha fruticosa* (Bastardindigo), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Rhus typhina* (Essigbaum), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Vaccinium angustifolium* x *corymbosum* (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Damit die oben beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

#### Boden- und Grundwasserschutz

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels und zum Erhalt bzw. zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sind im Gewerbegebiet Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag zu befürchten ist.

#### Allgemeine Hinweise

Darüber hinaus sind Hinweise und nachrichtliche Übernahmen in den textlichen Festsetzungen entsprechend zu beachten (z.B. zu Bodendenkmälern, Altlasten, Bodenschutz, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Minderung der Lichtverschmutzung, Vegetations- und Wurzelraumschutz, Hellbezugswert der Oberflächen (Albedo-Effekt) und Grundwasserschutz).

### 5.2.2 Grünordnung im Sondergebiet

Bauzeitig sind die westlich liegenden Gehölze strikt zu schützen. Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist daher die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Modultische sind mit mindestens 0,7 m Bodenabstand aufgeständert, also ohne flächenhafte Fundamente zu errichten (z.B. in den unbefestigten Boden gerammten Profile), wobei der Abstand zwischen den Modulreihen mind. 2,5 m einhalten muss. Hierdurch wird zumindest eine lückige Vegetationsdecke und unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen (Temperatur und Feuchte) ermöglicht. Darüber hinaus sollten die PV-Module mit möglichst nicht-reflektierenden Oberflächen ausgestattet werden (z.B. Solarglas mit Anti-Reflexbeschichtung).

Für erforderliche Bewegungs-/ Funktionsflächen wird bestimmt, dass diese 1.500 qm nicht überschreiten und max. als wassergebundene Decke befestigt werden dürfen. Hierunter fallen beispielsweise Kran-Aufstellflächen, Stellplätze oder Wege.

Zur Vermeidung und Minderung von erhöhten Oberflächenabflüssen und Aufheizeffekten sowie zur Steigerung der Biotopvielfalt sind nach Herstellung die Offenböden in der PV-Anlage mit einem Kräuterrasen aus Arten des Vorkommensgebiets zu begrünen und im gesamten Geltungsbereich sind die Bodenflächen unter und zwischen den Modulen, mit Ausnahme der Wegeflächen, über den Betriebszeitraum extensiv, als zweischürige Wiese mit Heuabtrag oder durch regelmäßige Schafbestoßung zu pflegen. Erfolgt eine Pflege mit Schafen, sind alle Gehölzflächen im Plangebiet, z.B. durch Auszäunung, vor Beweidung zu schützen.

Die zum Schutz der Anlage erforderliche Einfriedung ist so zu wählen, dass sie für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar ist. Darüber hinaus sollte die Einzäunung v.a. hinsichtlich Höhe und Farbgestaltung so zurückhaltend wie möglich und innerhalb der Sondergebietsflächen (randlich) ausgeführt werden.

### 5.3 **Artenschutz**

*"Im Zuge der Bauleitplanung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten, Neben einer Bestandsdokumentation zum Aufstellungszeitpunkt sind dies die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG. Durch Erhebungen ist auch zu erkunden, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"<sup>7</sup> Kap. 2.2.4). Soweit für die Planstufe erforderlich, umfasst die Aufgabenstellung die Aufbereitung arten- und biotopschutzrechtlicher Vermeidungsgebote und die Vorbereitung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen."*

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets erfolgt zwischen April und November 2019. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der Kompensations-Verordnung des Landes Hessen in der Neufassung vom November 2018 (KompV).

Darüber hinaus erfolgten zwischen Mai 2020 und August 2021 zahlreiche Begehungen zu den relevanten Tierartengruppen.

---

<sup>7</sup> HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

Die Ergebnisse der Erhebungen sind in der Anlage 1 "Bestandsplan mit Planungshinweisen - Arbeitskarte" zusammengefasst, welcher zum jetzigen Planungsstand noch nicht alle Ergebnisse enthält und eine Arbeitskarte darstellt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen der Umweltbericht inkl. Eingriff-Ausgleich und Artenschutzunterlage fertiggestellt.

#### **5.4 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich**

*"Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen [...] sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)*

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen der Umweltbericht inkl. Eingriff-Ausgleich und Artenschutzunterlage fertiggestellt.

#### **5.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>8</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>9</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>10</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald ge-

---

<sup>8</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>9</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>10</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

nutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>11</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.<sup>12</sup>

### 5.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

→ Das geplante Gewerbegebiet B 236/B 252 hat eine Gesamtgröße von rund 16,6 Hektar und liegt im räumlichen Kontext zur Siedlungslage von Münchhausen an einem Vorbelastungsansatz durch den bestehenden Parkplatz an der Bundesstraße 236 und die Hochspannungsfreileitung. Darüber hinaus wird mit der planfestgestellten und in Bau befindliche Ortsumfahrung „MüWeLa“ (B 252 – neu) mit einem rd. 300 m langen Brückenbauwerk, welches künftig das Wollmarbachtal überspannen wird und den geplanten Zu-/Abfahrten (Kreisverkehrsplatz auf der Westseite, Rampe auf der Ostseite) sowie den ergänzenden Entwässerungsbauwerken, an die sich das Plangebiet anlehnt, das Landschaftsbild des Bereiches durch Verkehrsbauwerke inkl. der dadurch erforderlichen Veränderungen der Topographie neu definiert.

Das Gebiet liegt damit verkehrsgünstig am Knoten zweier Bundesstraßen über die die Bundesautobahnen A 49 und der A 45 nach nur jeweils ca. 50 km erreicht werden können.

Die ausreichende räumliche Entfernung zu Wohnsiedlungsflächen (nach Wollmar: rd. 850 m, nach Münchhausen: rd. 650 m) stellt zudem sicher, dass die geplante Nutzung zu Gewerbebezwecken im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG ohne immissionsschutzrechtliche Einschränkungen möglich ist.

Das Gewerbegebiet wird eine direkte Zufahrt zu dem als Kreisverkehrsplatz geplanten neuen Knoten zwischen B 236 und B 252 (neu) erhalten. So kann die erforderliche äußere Verkehrserschließung des Gewerbegebietes nahezu auf null reduziert werden und es wird lediglich eine innere Erschließung des Gebietes erforderlich.

---

<sup>11</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>12</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Durch die verkehrliche Anbindung an die neue Umgehungsstraße B 252 werden zusätzliche Verkehrsanlagen nicht mehr erforderlich. Das vorhandene Straßennetz, insbesondere in Wohnsiedlungslagen muss nicht zur Erschließung der Gewerbeflächen benutzt werden, was zu einer finanziellen Entlastung der Kommunen und, durch die konsequente räumliche Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe, zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse in den Siedlungsteilen führt.

Die bisher erfolgte disperse Ausweisung vieler kleiner Flächen, verstreut über zahlreiche Orts- und Stadtteile der Zweckverbandsgemeinden, soll durch eine Konzentration an einem Standort im Flächenäquivalent ersetzt werden. Die dadurch entstehenden Synergieeffekte führen dazu, dass Erschließungsanlagen eingespart und dadurch die Bereitstellung der Flächen günstiger erfolgen kann.

Die planerische Neuinanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen wird durch die Aufgabe zahlreicher kleiner planerisch ausgewiesener Siedlungsflächen kompensiert.

Das Entstehen einer splitterhaften Siedlungsentwicklung ist nicht zu befürchten, da es sich um eine Verlagerung und Bündelung von bedarfsorientierten Gewerbeflächen an einem Standort mit einer besonderen Standorteignung für die gewerbliche Nutzung handelt.

Das Plangebiet und die beabsichtigte Nutzung sind klar abgegrenzt. Die Erschließung und Bebauung wird durch einen qualifizierten Bebauungsplan (inkl. Änderung des Flächennutzungsplans) abschließend geregelt und erfolgt insofern in städtebaulich geordneter Form. Im Ergebnis wird ein neuer Siedlungsteil mit klar definierten Grenzen entstehen. Ein ungeordnetes weiteres Wachsen ist daher nicht anzunehmen.

Hierzu trifft der Beschluss über den Abweichungsantrag vom 17.08.2020 folgende Aussagen (S. 9-11):

*„Dem Zweckverband liegen für das geplante Gewerbegebiet mittlerweile vier konkrete Interessensbekundungen vor. [...] Zudem besteht Interesse, eine Tank- bzw. Raststätte im Anschlussbereich der B252-neu zu errichten.*

*Im Zusammenhang mit der Bedarfsprüfung ist im konkreten Fall zu berücksichtigen, dass an dem Vorhaben neben zwei Grundzentren auch ein Mittelzentrum beteiligt ist, das zudem im RPN 2009 als gewerblicher Schwerpunkt festgelegt wird und derzeit ansiedlungswilligen Unternehmen keine entsprechenden Flächen anbieten kann. **Es ist daher aus regionalplanerischer Sicht akzeptabel bzw. wünschenswert, wenn mit dem beantragten Vorhaben zu einem gewissen Anteil auch eine Angebotsplanung ohne konkreten Bedarf erfolgt und der gewerbliche Schwerpunkt durch Bereitstellung einer attraktiven interkommunalen Gewerbefläche gestärkt werden kann“.***

*[...]*

*Die Neuplanung des Kreisverkehrs sowie des zusätzlichen Anschlusses laufen derzeit und werden über ein noch ausstehendes Änderungsverfahren zur Planfeststellung planungsrechtlich gesichert. **Neben dieser unmittelbaren Lage an zwei Verkehrsachsen sprechen auch die Topographie, die Flächenverfügbarkeit sowie der ausreichende Abstand zu Wohnsiedlungsflächen für die beantragte Fläche.** Mit Realisierung der B 252-neu liegt der Planstandort zudem an der Regionalachse Marburg - Cölbe - Wetter, die über Frankenberg/Eder und Korbach bis zum nordhessischen Oberzentrum Kassel führt (vgl. Grundsatz 4.2-5, RPM 2010). Mit den Regionalachsen werden bedeutende Verbindungsfunktionen gekennzeichnet, an denen Entwicklungsansätze gebündelt und damit zugleich die Freiraumsicherung zwischen den Achsen ermöglicht werden soll. Die*

4. Änderung des Landesentwicklungsplans (Entwurf 2020) legt diese Achse sogar als „überregionale Entwicklungsachse von europäischer, nationaler und landesweiter Bedeutung“ fest (vgl. Ziel 4.2.2-1).“

#### **Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB**

- **landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.**

→ Das Plangebiet unterliegt einer intensiven Ackernutzung und wird hinsichtlich der *Bodenfunktionalen Gesamtbewertung* je ca. hälftig als *gering* bzw. *mittel* eingestuft (Bodenviewer Hessen). Lediglich ein sehr kleine Teilfläche im Nordwesten wird hier mit *sehr gering* bewertet.

Mit seiner Größe von rd. 16,6 ha besitzt der Bereich insgesamt gute Voraussetzungen für die Bewirtschaftung.

Die beabsichtigte Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbeflächen soll durch den Verzicht auf Flächen, die in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen der drei Zweckverbandsgemeinden als Bauflächen ausgewiesen sind, kompensiert werden, da keine sonstigen Flächen für die Umwandlung in landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung stehen.

Dies ist ausführlich in Kap. 5.2.1 „Landwirtschaft“ des Abweichungsantrags dargestellt. Dieses kommt hinsichtlich der **Bewertung der Bodenfunktionen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungseignung im Plangebiet** zu folgendem Fazit:

*„Die Antragsfläche umfasst rd. 16,8 ha [nach Anpassungen im Bereich der Zufahrt umfasst die Fläche des aktuellen Bebauungsplanentwurfs nun 16,6 ha] und wird hinsichtlich der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung je ca. hälftig als gering bzw. mittel eingestuft (Bodenviewer Hessen). Lediglich ein sehr kleine Teilfläche im Nordwesten wird hier mit sehr gering bewertet.*

*Damit wird die Antragsfläche geringfügig höher eingestuft als die durchschnittliche Bewertung der Battenberger/ Burgwalder/ Münchhäuser Agrarflur. Diese zeigt sich stärker in der Einstufung der jeweiligen Tauschflächen:*

*Diese werden*

- *i.U. von rd. 10 ha als gering eingestuft (BA1, BA2, überwiegend BA3, rd. 2/3 BA4, MU1, MU3, rd. 1/2 MU4, MU5) sowie*
- *i.U. von rd. 2,8 ha als mittel eingestuft (rd. 1/3 BA4, MU2, rd. 1/2 MU4).*
- *Allerdings wird die Fläche BU2 i.U. von rd. 0,5 ha als sehr hoch eingestuft und stellt somit eine besonders wertvolle Agrarfläche im Bezugsraum dar.*
- *Die Tauschfläche BU1 i.U. von rd. 2,2 ha wird gem. Bodenviewer nicht bewertet, da es sich hierbei um eine Waldfläche handelt.*

*Somit werden die Tauschflächen (rd. 15,7 ha) im Schwerpunkt etwas geringer eingestuft als die Antragsfläche. Allerdings handelt es sich bei fast allen Flächen*

- 1. um siedlungsnahen Agrarflächen, die für die ortsansässigen Landwirte durch die gute Erreichbarkeit attraktive Wirtschaftsflächen darstellen,*
- 2. die Rücknahmen in den Bereichen BA2, BA4 und MU1 nehmen Bauflächen zurück, die die bisherige Siedlungsgrenzen überspringen,*
- 3. ebenso die Rücknahme der Waldfläche BU1, welche eine Ausdehnung in den Wald und ein Überspringen der Straße dort wieder zurücknimmt.*

*Somit sprechen zum einen die attraktiven Lagen wie auch die städtebaulichen Gründe für einen Flächentausch, Differenzen im Bereich der Bodenwertigkeiten können aber beispielsweise durch die Beachtung von Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der weiteren Planung gemindert sowie i.R. des Eingriffs-Ausgleichs durch eine höhere Gewichtung der Maßnahmen in Bezug auf Aufwertungen im Bereich Boden erreicht werden.*

*Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.<sup>13</sup> Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen können beispielsweise i.R. der vorliegenden Bauleitplanung durch Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden.“*

Hierzu stellt der Beschluss über den Abweichungsantrag folgendes fest (S. 12):

*„Dazu ist anzumerken, dass die angebotenen Flächen sowohl hinsichtlich der Gesamtfläche, als auch in Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzungseignung grundsätzlich in Relation zur Antragsfläche stehen. Im Abweichungsantrag werden die Tauschflächen hinsichtlich ihrer bodenfunktionalen Bewertung dezidiert mit der Antragsfläche verglichen - mit dem Ergebnis, dass diese nur geringfügig höher eingestuft wird als der Durchschnitt der Tauschflächen. Lediglich zwei der genannten Tauschflächen werden tatsächlich nicht (da derzeit Wald) oder nur bedingt (da teilweise Schotterfläche) landwirtschaftlich nutzbar sein, was den Anteil der für den Belang Landwirtschaft relevanten Tauschflächen auf ca. 13 ha reduziert. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch anzumerken, dass der auf dem „Grundsatzpapier Gewerbe“ (s.o.) basierende Flächenverzicht **nicht zum Anspruch hat, den Verlust an landwirtschaftlicher Vorrangfläche 1:1 auszugleichen**, sondern eine gewisse Flächenneutralität der jeweils beantragten gewerblichen Entwicklung herzustellen.*

*Hinsichtlich der kritisierten Kleinteiligkeit der Tauschflächen ist zu bedenken, dass auch die Antragsfläche kleine Bewirtschaftungseinheiten aufweist.*

*So führt der Fachbereich Ländlicher Raum in seiner Stellungnahme an, dass von dem Vorhaben 14 landwirtschaftliche Betriebe mit Flächen zwischen 0,2 ha und 3,7 ha betroffen seien. **In Anbetracht dieser großen Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben erscheint auch die Kleinteiligkeit der Tauschflächen vertretbar.**“*

Zu den **Eigentumsverhältnissen/ Flächenverfügbarkeit** trifft der Antrag im gleichen Kapitel folgende Aussagen:

*„Die Gemeinde Münchhausen hat, zur Klärung der Verkaufsbereitschaft, mit allen Flächeneigentümern im geplanten Gewerbegebiet Kontakt aufgenommen.*

*Mittlerweile liegen **für alle Grundstücke** im o.g. Geltungsbereich verbindliche Zusagen zum Verkauf an die Gemeinde Münchhausen bzw. den Zweckverband vor.*

*Da mehrere Flächen im Plangebiet nicht durch die Eigentümer selbst bewirtschaftet werden, sondern an insgesamt 17 landwirtschaftliche Betriebe verpach-*

<sup>13</sup> Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. „Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“

*tet sind, wurden diese durch die Gemeinde Münchhausen angeschrieben und darum gebeten mitzuteilen, ob die Pachtfläche weiter benötigt bzw. Ersatzland gewünscht wird.*

*Hierzu wurden entsprechende Rückmeldebögen übermittelt, auf welchen die Pächter angeben konnten, ob Ersatzland für die in Anspruch genommenen Flächen gewünscht wird.*

*Von den 17 Bewirtschaftern haben sich insgesamt 13 innerhalb der, von der Gemeinde Münchhausen angegebenen Frist gemeldet.*

*Die Auswertung der Fragebögen ergab, dass Ersatz-Wirtschaftsflächen im Umfang von 12,8 ha gewünscht werden.*

*1,2 ha wurden bereits durch das Amt für Bodenmanagement Marburg für die neue Umgehungsstraße B 252 gesichert. Im weiteren Verfahren wird mit dem Amt für Bodenmanagement geprüft, ob Möglichkeiten bestehen im Zuge der Flurneuordnung zum Bau der B 252 (neu) die Bereitstellung der weiteren Wirtschaftsflächen abzuleisten. Darüber hinaus wird sich die Gemeinde Münchhausen / der Zweckverband auch außerhalb des Flurbereinigungsverfahrens um den Ankauf landwirtschaftlicher Flächen zur o.g. Kompensation bemühen.*

*Diese große Anzahl an Bewirtschaftern im Plangebiet ist ein deutlicher Indiz dafür, dass im Falle des Wegfalls der jeweils vergleichsweise kleinen Wirtschaftseinheiten, keine erheblichen, d.h. existenzbedrohenden Betroffenheiten entstehen werden.*

*Hinsichtlich des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs, der im Zusammenhang mit der Gewerbeflächenplanung entstehen wird, beabsichtigen die drei beteiligten Gemeinden den Großteil der Ausgleichsverpflichtung durch ökologisch sinnvolle Aufwertungsmaßnahmen im Wald umzusetzen, damit nicht weitere Flächen der Landbewirtschaftung entzogen werden.“*

Der Beschluss über den Abweichungsantrag stellt hier ebenfalls fest (S. 13):

*„Die bereits erwähnte große Anzahl an Bewirtschaftern im Plangebiet zeigt allerdings auch, dass durch den Flächenentzug jeweils vergleichsweise kleine Wirtschaftseinheiten betroffen sind. Erhebliche, d.h. existenzbedrohende Auswirkungen sind daher nicht zu befürchten. **Eine agrarstrukturelle Betroffenheitsanalyse wird daher nicht für erforderlich gehalten.**“*

Freie Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung sind in den Gemarkungen Münchhausen, Burgwald und Battenberg (Eder) nicht vorhanden. Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange und dem o.g. Flächentausch vertretbar.

### 5.5.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 5.5.3 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

### 5.5.4 Vorsorgender Bodenschutz

*"Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtungen oder Schadstoffeinträge müssen vermieden werden, die Bodenfunktionen späterer Freiflächen müssen erhalten bleiben. Dies fordern der Vorsorgegrundsatz sowie die Pflicht zur Gefahrenabwehr.*

*Gemäß § 202 BauGB muss der Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Verschiedene DIN-Normen haben den Umgang mit Boden auf der Baustelle zum Inhalt.*

*Zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen oder Nebenbestimmungen empfiehlt es sich, jedenfalls bei größeren Baumaßnahmen, eine bodenkundliche Baubegleitung zu einem möglichst frühen Stadium zu installieren und dazulegen, wie der Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen vorgebeugt wird." ("Bodenschutz in Hessen - Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung", HMUKLV, 04/2022)*

Aufgrund der hochwertigen Bodeneigenschaften und der schieren Größe des Plangebiets wurde im Vorfeld ein Bodengutachten erstellt.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde eine erste Variante verworfen. Nun wird auf die Nivellierung der gesamten Fläche verzichtet, so dass die ungestörten Bodenverhältnisse bei Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften auf den Grundstücksfreiflächen weitgehend erhalten werden können.

Konkrete Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.

3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. 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.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

## 5.6 Landschaftsbild

Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan und Landschaftsplan nicht betroffen.

Allerdings wird der Christenberg im Plansatz 5.6-4 als „Landschaftsbestimmende Gesamtanlage mit regionaler Bedeutung und erheblicher Fernwirkung“ genannt. *Eine erhebliche optische Beeinträchtigung der landschaftsprägenden historischen Silhouetten und Ansichten durch Maßnahmen der Siedlungsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energiewirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art ist nicht zulässig.*<sup>14</sup>

Aufgrund der Lage und der geplanten Ein- und Durchgrünung ist eine *erhebliche optische Beeinträchtigung* der relevanten Sichtachse Christenberg - historische Oberstadt Battenberg nicht feststellbar.

(vgl. Umweltbericht: Ausführungen zum Landschaftsbild).

---

<sup>14</sup> aus: RPM 2010, Plansatz 5.6-4 (Z)

## **5.7 Wasserwirtschaft und Gewässerschutz**

### 5.7.1 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant.

### 5.7.2 Oberflächengewässer

Im Osten verläuft ein episodisch wasserführender Graben (Lampertsgraben).

Der Graben wird nach Eintritt ins Plangebiet durch einen Geländeauftrag am rechten Ufer begrenzt, so dass ein Anstaubecken entsteht. Wasser aus den Außengebieten wird so bei Niederschlägen vorgepuffert und verstärkt in dem durchlässigen Untergrund versickert.

Um eine bessere Flächenausnutzung zu erreichen, wird der Graben anschließend an den Plangebietsrand verlegt und inkl. des Gewässerrandstreifens geschützt.

Der zukünftige Grabenverlauf wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als "Wasserfläche", der Gewässerrandstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt (Maßnahmenfläche Nr. 2).

(vgl. Umweltbericht: Ausführungen zum Oberflächenwasser)

### 5.7.3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Schutzzone für die Trinkwassergewinnung, allerdings innerhalb eines aus der Geologischen Karte abgeleiteten Gebiets mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Der Beschluss zum regionalplanerischen Abweichungsantrags stellt diesbezüglich fest (S. 14):

*„Im Zuge der konkretisierenden Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Verschmutzung des Grundwassers vermieden werden kann.“*

Nach der im Vergleich zum Regionalplan großmaßstäbigeren *Standortkarte von Hessen – Hydrogeologische Karte* liegt das Plangebiet in einem Bereich mit *geringer Grundwasserergiebigkeit im Festgestein* und *mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit* – daher wird ein vorsorglicher Hinweis in den textlichen Festsetzungen als ausreichend angesehen (vgl. textliche Festsetzungen „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“).

(vgl. Umweltbericht: Ausführungen zum Grundwasser)

### 5.7.4 Niederschlags-/ Schmutzwasserbehandlung

Hinsichtlich der Versickerungsvorschriften wird auf Kapitel "Niederschlagswasserbehandlung" verwiesen.

Eine abschließende Erschließungsplanung wird derzeit erstellt.

## 5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>15</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Allerdings haben es sich die beteiligten Kommunen zur Aufgabe gemacht, im vorliegenden Fall einen möglichst "grünen" Gewerbebestandort zu entwickeln, was entsprechend auch zahlreiche Regelungen zur Unterstützung der Klimaschutzziele sowie zur Vermeidung lokaler Beeinträchtigungen zur Folge hat:

- Alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern (0° - 10°) auszuführen.  
Die Dachflächen sind dabei mind. extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für notwendige Dachaufbauten, wie z.B. Belichtung, Be-/Entlüftung, Klimatechnik, Aufzugsschächte.
- Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass auf mind. 50 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen sind (erforderliche Dachaufbauten sind von der Flächenermittlung ausgeschlossen). Diese können problemlos mit einem extensiven Gründach kombiniert werden - aufgrund der Verringerung von Aufheizungseffekten ist dabei die Energieausbeute von Solarzellen sogar höher.
- Allgemeine Regelungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit klimaschützenden Wirkungen:
  - Beschränkung der Bauhöhe,
  - Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche,
  - wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
  - Versickerung nahezu des gesamten Niederschlagswassers im Gebiet,
  - anteilige Begrünung der Grundstücksflächen,
  - Begrünung von großflächigen Fassadenflächen,
  - Ausschluss von "Schottergärten" (außer "echte" Steingärten).

---

<sup>15</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Darüber hinaus wird auf die Gestaltung baulicher Anlagen/ befestigter Flächen unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Aufheizeffekten hingewiesen (Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70).

### 5.8.1 Klimagutachten

Aufgrund der Größe des Vorhabens sowie der Lage innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ gem. RPM 2010 wurde ein Klimagutachten erstellt, welches auch Maßgabe aus dem Beschluss des regionalplanerischen Abweichungsantrags des RP Gießen ist und wie folgt begründet wird (S. 15):

*„In diesem Zusammenhang weist das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung des HLNUG darauf hin, dass der südliche Teil des Plangebiets als Bestandteil eines Flurwindsystems Kaltluft in die Bachmulde liefere. Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens seien daher gutachterlich zu quantifizieren und geeignete Minderungsmaßnahmen festzusetzen. Im Bauleitplanverfahren sind daher auf Basis eines entsprechenden Gutachtens erforderliche Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vorzusehen.“*

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt - Beeinträchtigungen betreffen demnach lediglich das Nahfeld des Plangebiets, für die relevanten Siedlungslagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellbar.

## 6 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Industriegebiet - GI 1	103.373 qm	62,2 %
Industriegebiet - GI 2	14.249 qm	8,6 %
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik	4.494 qm	2,7 %
Straßenflächen	17.858 qm	10,7 %
Wirtschaftsweg	238 qm	0,1 %
Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen	1.574 qm	0,9 %
Wasserfläche	3.468 qm	2,1 %
Fläche für Natur und Landschaft - Randeingrünung (Maßnahme 1)	12.159 qm	7,3 %
Fläche für Natur und Landschaft - Gewässerrandstreifen (Maßnahme 2)	8.799 qm	5,3 %
<b>GESAMT</b>	<b>166.213 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## **7 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

### **Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)**

*„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

### **Abweichende Bauweise - a**

*"Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss." (§ 22 Abs. 3 BauNVO)*

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*