



Stadt Rotenburg a. d. Fulda, Ortsteil Lisperhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „MZV Lisperhausen“

Begründung

Verfahrensübersicht:

Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „MZV Lisperhausen“ im Stadtteil Lisperhausen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB

Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB

Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „MZV Lisperhausen“ im St Lisperhausen gemäß §10 Abs. 3 BauGB
=> Rechtskraft

Ansprechpartner:

 **PLANWERK**
KH Planwerk GmbH
Bergstraße 7
36100 Petersberg
Telefon: 0661 92 804 0

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsrechtliche Situation	4
2.	Städtebauliche Konzeption	6
2.1	Inhalt und Festsetzung	6
2.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.3	überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
2.1.5	Verkehrsflächen	7
2.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
2.1.9	Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz	9
2.1.10	Allgemeine Hinweise und Empfehlungen	9
3.	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.	Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
5.	Klimaschutz	11
6.	Altablagerungen und Altlasten	12
7.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
8.	Denkmalschutz	13
9.	Kosten	13

Anlagen: Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 - Freiflächenplan

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Müllabhol-Zweckverband „Rotenburg“ - Sitz Bebra - (MZV) betreibt sowohl die Abfallentsorgung nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (HAKA) vom 20.07.2004 in der jeweiligen Fassung, als auch die Einsammlung von Wertstoffen im Rahmen der Dualen Systeme im Sinne des § 6 Abs. 3 der Verpackungsverordnung vom 21.08.1998 (BGBl. I, S. 2379) in der jeweils gültigen Fassung in seinem Verbandsgebiet.

Mitglieder des MZV sind die Städte Bebra, Rotenburg und die Gemeinde Ronshausen. Der MZV ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Im Zuge der Umsetzung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24. Februar 2012 sind die entsorgungspflichtigen Körperschaften gefordert, die hierfür erforderlichen Maßnahmen in ihrem Entsorgungsbereich einzuführen. Seit September 2014 betreibt der MZV daher am südlichen Rand des Stadtteils Lisperhausen ein Umschlaggelände mit einer Umschlaghalle für Restabfall, Bioabfall und Papier. Darüber hinaus werden weitere, nicht gefährliche Abfälle in Boxen oder Containern umgeschlagen, zwischengelagert und zum Abtransport in die Verwertungsanlagen vorbereitet.

Seit September 2014 verfügt der MZV über eine 100%-ige Tochtergesellschaft, die MZV-Service GmbH, die Entsorgungsdienstleistungen im Gewerbe- und Industriebereich anbietet. In den letzten Jahren sind die auf dem Umschlaggelände angelieferten Mengen stark gestiegen, sodass es erforderlich ist, einige organisatorische Änderungen im Betriebsablauf vorzunehmen.

Der bisherige Genehmigungsstand schränkt den MZV auf eine Gesamtlagermenge von 100 Tonnen ein. Dadurch können viele Transporte nicht optimal ausgelastet werden, da diese frühzeitig abgefahren werden müssen, um die Gesamtlagermenge von 100 Tonnen nicht zu überschreiten.

Mit einer Genehmigung nach Bundesimmissionsgesetz (BImSchG) würde die Grenze von 100 Tonnen wegfallen, so dass eine optimale Bewirtschaftung der Anlage möglich wäre. Dadurch ist eine Reduzierung von Kosten und Emissionen der Anlage möglich.

Voraussetzung für eine Genehmigung der Anlage nach BImSchG ist, dass sich das Vorhaben bzw. der Betrieb innerhalb einer ausgewiesenen baurechtlich gesicherten Fläche entsteht bzw. betrieben wird. Für die Flächen des Umschlaggeländes des MZV hier im Stadtteil Lisperhausen liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die hier vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen sind über bestehende Baugenehmigung gesichert.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „MZV Lisperhausen“ soll ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ ausgewiesen werden, um die bestehende Anlage der MZV und deren Weiterentwicklung baurechtlich zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „MZV Lisperhausen“ befindet sich zwischen den Städten Rotenburg a. d. Fulda und der Stadt Bebra, hier am Rande bestehender Gewerbeflächen südlich des Stadtteils Lisperhausen, der Stadt Rotenburg a. d. Fulda.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nordöstlich des Geltungsbereiches über die „Philipp-Reis-Straße“, welche südlich des Plangebietes an die Bundesstraße B83 anschließt.

Westlich wird der Geltungsbereich durch die Bahnanlage der Deutschen Bahn begrenzt, nordwestlich durch eine Versickerungsanlage für Regenwasser. Im Norden, Süden und Osten grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücken 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/45, 14/46, 14/47, 14/48, 14/49 und 14/63 der Flur 9, Gemarkung Lisperhausen mit einer Gesamtfläche von 9.348 m².



Abbildung 1: Luftbild Gewerbefläche St Lispenhausen, Plangebiet rot umgrenzt

1.3 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Nordhessen 2009

Das Plangebiet wird im Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen.

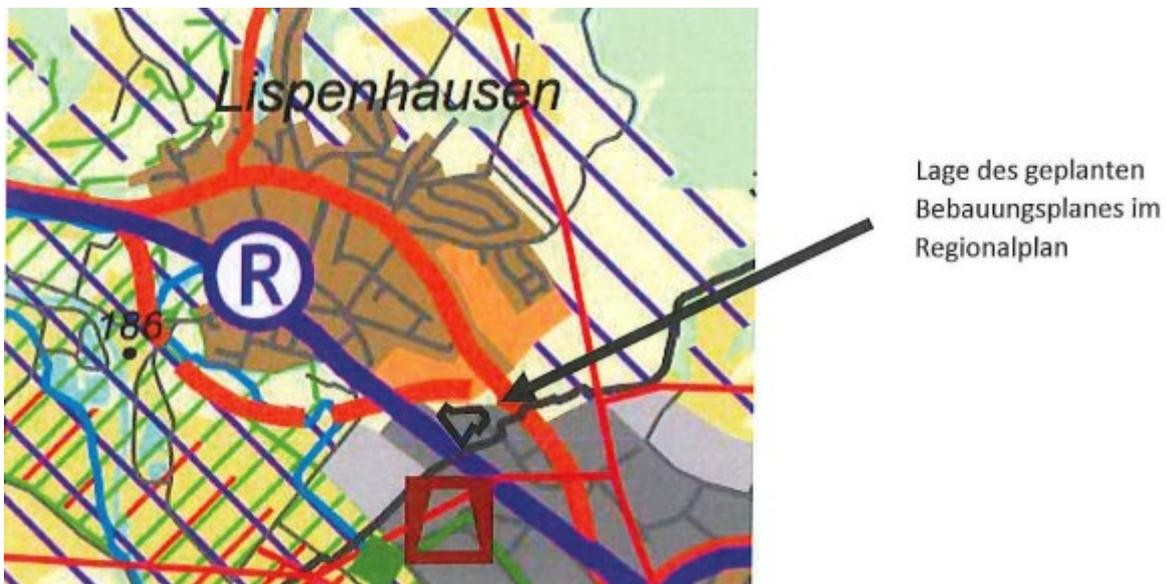


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg a. d. Fulda weist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 bereits als gewerbliche Baufläche aus.

Damit sind das Vorhaben und die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut des Flächennutzungsplanes möglich.

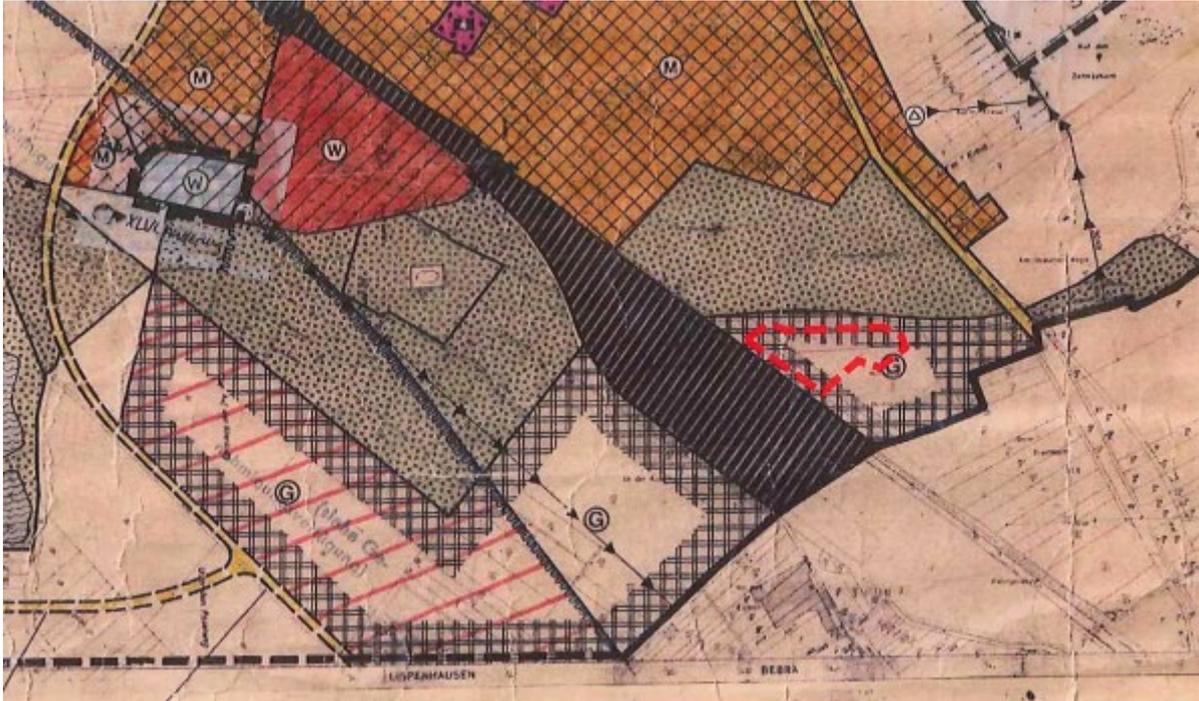


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Kennzeichnung Lage des Plangebietes in Rot

Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan für das Gebiet besteht aktuell nicht. Daher soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die bestehenden Gebäude bzw. der Gewerbestandort wurden durch bereits genehmigte Bauanträge baurechtlich gesichert.

Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt: 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, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Flächenverfügbarkeiten, Innenentwicklungsmöglichkeiten etc. wurden im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „MZV Lisperhausen“, seitens der Stadt und dem Vorhabenträger geprüft. Alternative Standorte kommen für den Vorhabenträger nicht in Frage bzw. stehen ihm nicht zur Verfügung. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um eine bereits genutzte Gewerbefläche, welche im gleichen Rahmen weiterentwickelt werden soll. Die Belange des Bodenschutzes werden somit durch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unversiegelter Bereiche im Außenbereich durch die Nutzung des Standortes berücksichtigt sowie weiterhin im Rahmen der getroffenen Festsetzungen für den Bebauungsplan beachtet.

Schutzausweisungen / Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld befinden sich keine Einzeldenkmale im Sinne des § 2 (1) HDSchG und keine unter Ensembleschutz stehenden Gesamtanlagen.

Im Plangebiet sowie direkten Umfeld sind keine Überschneidungen mit Schutzgebieten im Sinne der §§ 23 – 26 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete) vorhanden. Ebenfalls sind keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wird westlich sowie nördlich durch eine Feldhecke (Gehölzbestand) begrenzt. Dieser Gehölzbestand ragt z.T. in das Plangebiet, zählt jedoch hinsichtlich seiner Ausprägung nicht zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen.

Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind ebenfalls nicht durch das Vorhaben betroffen. Oberirdische natürliche Gewässer befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder näherem Umfeld.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Siedlungsflächen (Wohnbebauung) der Stadtteils Lisperhausen. Das Plangebiet wird bereits als Gewerbefläche „Umschlaggelände“ von dem MZV genutzt und betrieben. Das Plangebiet selbst sowie auch das nähere Umfeld ist als Gewerbestandort somit gewerblich geprägt. Daher gibt es keine städtebauliche Situation, in die sich das Vorhaben einzugliedern hat. Gegenüber dem Ist-Zustand wird es durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur zu minimalen baulichen Veränderungen kommen. Diese entsprechen dem Charakter des Gebietes und fügen sich in das gewohnte Erscheinungsbild ein.

Alternativenprüfung

Das Vorhaben zielt darauf ab Planungsrecht, für die bestehende und fortzuführende Nutzung als Umschlaggelände zur Abfallbeseitigung, zu schaffen. Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um das Firmengelände des MZV am Standort Lisperhausen. Andere geeignete Grundstücke stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

Zudem können für den Betrieb dieser Anlage alle vorhandenen Infrastrukturen und Betriebseinrichtungen des bestehenden Betriebsgeländes in vollem Umfang genutzt werden.

Die Fortführung / Nutzung bestehender Siedlungsstrukturen, wie hier im Vorhabengebiet, ist aus städtebaulicher Sicht konsequent. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung und erweiterten Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen. Durch das Vorhaben und den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vorhandene Nutzungen gestärkt und weiterentwickelt. Eine Ausweisung macht daher nur hier an dieser Stelle mit den vorhandenen Nutzungen für den Vorhabenträger Sinn. Ein Alternativstandort für das Vorhaben ist daher nicht vorhanden.

2.1 Inhalt und Festsetzung

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen - auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen - miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB, die im Folgenden erläuterten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung beinhaltet die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete des Bebauungsplanes. Sie wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt und definiert sich nach den §§ 2 bis 11 BauNVO.

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung: „Abfallwirtschaft“ (GE „Abfallwirtschaft“).

Das Plangebiet soll ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO ausweisen. Da es sich hier bei dem Vorhaben um eine besondere gewerbliche Nutzung, der Abfallwirtschaft, handelt, werden hier im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gewerblichen Nutzungen gemäß § 8 BauGB beschränkt.

Entsprechend werden hier im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ nachfolgende Festsetzungen zur Nutzung getroffen. Hier zulässig sind:

Im Gewerbegebiet sind demnach zulässig:

- Einrichtungen, Betriebsanlagen und technische Ausrüstungen, die dem Umschlagen, Zwischenlagern und Behandeln von nicht gefährlichen Abfällen dienen.

Der Vorhabenträger sieht für das Umschlaggelände keine Veränderung der hier angenommenen Abfallarten vor. Ausschließlich die Gesamtlagermenge soll von < 100 Tonnen auf > 100 Tonnen erhöht werden.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen entsprechenden den festgesetzten zulässigen Nutzungen und sind zudem bereits genehmigt und haben Bestand.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Zur Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet „Abfallwirtschaft“ wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ wurden getroffen, um dem Vorhabenträger möglichst viel Flexibilität in der Ausgestaltung des Raumes zu geben. Auf die gesonderte Ausweisung von Nebenanlagen wird dabei verzichtet, wodurch die Grundflächenzahl höher ausfällt.

Zur Höhe der baulichen Anlagen wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsgebäude ist durch erfolgte Bauanträge zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ wird nach § 16 Abs 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
- Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf die Höhe der Bestandsgebäude auf dem Gelände nicht überschreiten. Ausschließlich für technische Aufbauten (Lüftungen, Schornsteine etc.) ist eine Überschreitung der Höhe der baulichen Anlagen zulässig.

2.1.3 überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, um einen gewissen Spielraum zu geben, sodass die Bebauungsabsichten und auch mögliche spätere Erweiterungen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zaun- und Einfriedungsanlagen.

2.1.5 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Philipp-Reis-Straße“, welche weiter südlich auf die Bundesstraße B83 führt.

Da es sich hier um die Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, mit den gleichen zulässigen Nutzungen, ist von keiner erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge auszugehen. Durch die geplante Optimierung der Lagerung der Stoffe wird auch der An- und Abtransport der Stoffe verbessert werden und somit das Verkehrsaufkommen reduziert werden.

Innere Erschließung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen / Zufahrten.

2.1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodenaufschüttungen (Erdwälle) sowie vorhandene Stützmauern sind baurechtlich gesichert und wie im Bestand (Lage, Höhe) zu erhalten.

Weitere Bodenauffüllung oder –abgrabungen sind im Geltungsbereich bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

2.1.7 Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für die zulässigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts einzuhalten.

Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Lärmemissionen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen. Die Berechnung ist in der DIN 45691 geregelt.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nachfolgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der privaten Grünflächen und so von Natur und Landschaft, innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt:

- Die Bestandshecken (privaten Grünflächen) sind im Zuge der Bauarbeiten und auch während des Anlagenbetriebes zu schützen. Im Zuge der Unterhaltung ist ggf. ein Erhaltungsschnitt notwendig. Abgängige Gehölze sind zu entfernen und durch standortgerechte heimische Baum-/Straucharten zu ersetzen.
- Mindestens 10% der Gesamtgrundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Hierbei sind Flächen mit Pflanzbindungen anzurechnen.
- Die vorhandene Erdaufschüttungen (Erdwälle) sind wie im Bestand zu erhalten und zu pflegen. Bei Neuanlage von Erdwällen sind dies mit einer artenreichen Wiesenansaat zu versehen und extensiv zu pflegen.
- Auf der privaten Grünfläche (a) ist eine standortgerechte Baumreihe sowie eine mind. 2-reihige Strauchhecke zu pflanzen und zu entwickeln.
- Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 8-10 m zueinander zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m. Es ist versetzt in Reihen mit jeweils 3 bis 5er Trupps je Art zu pflanzen.

Zu verwenden sind nachfolgende Arten:

Pflanzliste Bäume, H 3xv. mB. StU 18-20 cm

Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata 'Roelvo' (Winter-Linde)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Pflanzliste Sträucher, vStr. 60-100 cm

Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

- Weiterhin sind die verbleibenden privaten Grünflächen gärtnerische anzulegen und zu pflegen.
- Betriebsflächen, Stellplätze, untergeordnete Verkehrsflächen sowie Flächen im Bereich des Umschlaggeländes sind soweit mit dem Nutzungszweck vereinbar mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Abfallwirtschaft“ sind unverschmutzte Oberflächenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.

2.1.9 Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Arten- und Biotopschutz.

- Gehölzbeseitigungen (Fällungen/Rodungen und Gehölzrückschnitt) sind ausschließlich in den Wintermonaten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).
- An das Baufeld angrenzende Vegetationsflächen (ruderales Säume, Verbuschungsflächen und Gehölze) sind vor mechanischen Schädigungen durch geeignete Biotopschutzmaßnahmen nach DIN 18920 und R SBB zu schützen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten ist darauf zu achten, dass notwendige Beleuchtungen innerhalb des Geltungsbereiches nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen weiteren Lichtemissionen in den Randbereichen kommen kann. Hierbei ist die Lichtmenge so gering wie möglich zu halten.
- Es sind LED-Leuchtmittel mit geringem Blauanteil sowie gelb-orange oder warmweiße LED und gelbe Natriumlampen zu verwenden. Zudem sollte die Außenbeleuchtung ganzjährig bspw. ab Mitternacht bis zur Morgendämmerung für mehrere Stunden abgeschaltet werden, um Insekten die Möglichkeit zu bieten von den Leuchtkörpern zu entkommen (vgl. Hinweis Beleuchtung).
- Notwendige Lagerungen von Grünschnitt / Baumschnitt in den Frühjahrs- und Sommermonaten ist zeitlich zu begrenzen. Zudem ist das Material abzudecken um eine Nutzung als Lebensraum wild lebender Tiere zu vermeiden.

2.1.10 Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten, nach § 4 Abs. 2 HAItBodSchG, die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ zu beachten.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des §§ 6 und 7 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu §§ 6 -8 BBodSchV zu beachten, ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Wasserwirtschaft / Grundwasser / Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwassers wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 5 Wasserhaushaltgesetz (WHG) verwiesen, welche zu beachten sind.

Zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und ggf. eine Regenwasserspeicherung sind zulässig und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nach Bedarf zu planen und zu bemessen.

Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt bzw. entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Rotenburg a- d. Fulda anzuzeigen.

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG-Bau, BGBl I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „MZV Lisperhausen“ wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, der Behörden und Träger öffentlicher Belange, eingegangenen Stellungnahmen, werden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt. Der Umweltbericht sowie die im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Anregungen und Hinweise werden Bestandteile der Entwurfsunterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.19 „MZV Lisperhausen“.

Eingriffs- /Ausgleichplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten. Dazu sind auch die durch die Planumsetzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und durch entsprechende geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Eingriffskompensation

Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, können durch die grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig im Plangebiet kompensiert werden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2018) wird im Zuge des Umweltberichtes erstellt sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese werden dann Bestandteil der Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „MZV Lisperhausen“.

Der Verursacher ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, die aus dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wird das Plangebiet im Hinblick auf das vorhandene Arteninventar, im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes, untersucht. Hierzu wurden entsprechend der vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung zu prüfenden Tierartengruppen, im Hinblick auf mögliche durch die Planung bedingte, artenschutzrechtliche Konflikte, untersucht. Das Ergebnis wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan erläutert.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, besonders und streng geschützter Arten, sind insbesondere nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

Zum Schutz von Vorkommen potenziell wild lebender Tiere sowie zur Sicherung von Lebensräumen und Biotopen sind die in Kapitel 2.1.9 getroffenen Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz zwingend zu beachten.

4. Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 Plangebiet sind Nutzungen geplant, welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Zweckbestimmung „Abfallwirtschaft“ stellt

die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung und den Betrieb der Anlage nach BImSchG dar.

Für den Betrieb der Anlage liegt ein Geruchsmissionsgutachten¹ vor. Dies ist als Anhang 1 der Begründung beigelegt.

Als Luftverunreinigung bezeichnet man jede Abweichung von der natürlichen Zusammensetzung der Luft. Ob und in welchem Maße Gerüche auf Menschen schädigend wirken bzw. erhebliche Belastungen hervorrufen, hängt im Wesentlichen von der Häufigkeit von Geruchseinwirkungen ab. Die Belastung wird über die Wahrnehmungshäufigkeit im Jahr dargestellt. Bei der Beurteilung der Gerüche werden Gerüche aus dem Kfz-Verkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlicher Düngemaßnahmen oder ähnlichem berücksichtigt. Die Immissionswerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, Immissionswert Wohn-/Mischgebiet 0,10²; Immissionswert Gewerbe-/Industriegebiet 0,15) gelten für die Summe aller Geruchsmissionen aus definierten Anlagen.

Nach der vorliegenden Emissionsprognose ist folgende Geruchsemission für den geplanten Wertstoff- und Umschlaghof zu erwarten: Für die kontinuierlichen Emissionsquellen (Container Erdaushub, Astwerk, Bauschutt und sonstige diffuse Quellen) werden 0,056 MGE/h angesetzt.

Des Weiteren entstehen bei z.B. Verladevorgängen diskontinuierliche Emissionen. Diese wurden zusätzlich mit 27,6 MGE/h eingeschätzt. Bei ordnungsgemäßem Betrieb der Anlage ist mit keinen weiteren als den genannten Geruchsemissionen zu rechnen.

Die Immissionsprognose wurde mit den Daten der DWD Wetterstation Bad Hersfeld durchgeführt. Auf den am höchsten belasteten relevanten Flächen im Gewerbegebiet Bebra wurde eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von max. 5,4 % der Jahresstunden berechnet. Auf den am höchsten belasteten relevanten Flächen im Wohngebiet Lisperhausen wurde eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 0,3% der Jahresstunden berechnet.

Wenn keine Vorbelastungen für ein Beurteilungsgebiet bekannt sind und keine weiteren geruchsrelevanten Emittenten bekannt sind, ist es gängige Praxis die Hälfte des Immissionsrichtwertes, welche in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) beschrieben ist, anzustreben. Dies soll gewährleisten, dass Unternehmen an einem Standort zukünftige die Möglichkeit besitzen Erweiterungen oder Neuerrichtungen von Anlagen ohne weitere Einschränkungen realisieren zu können. Dies ist hier bei der Anlage der Fall. Es wird der halbe Immissionsrichtwert (0,15) der Geruchsmissionsrichtlinie nicht überschritten.

Ein Schallgutachten liegt für das Vorhaben bzw. den Betrieb nicht vor. Grundsätzlich ist die Einhaltung aller sich aus der TA Lärm ergebenden Anforderungen für ein Gewerbegebiet innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gefordert.

5. Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

¹ „Gutachten P 3027 zu den Geruchsmissionen aus den Emissionen der geplanten Umschlagstation für Siedlungsabfälle und Wertstoffe MZV Müllabhol-Zweckverband Rotenburg – Sitz Bebra“, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Frankfurt am Main, 29.10.2013

² Ein Immissionswert von 0,10 entspricht einer 10% Häufigkeit der Geruchsstunden (GIRL – Geruchsmissionsrichtlinie)

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken sowie bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden einen bestimmten Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

6. Altablagerungen und Altlasten

Es ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG befinden, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Auch das Vorhandensein von Verdachtsflächen³ oder Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen⁴ sind dem Verfasser zum derzeitigen Zeitpunkt im Plangebiet nicht bekannt.

Der Geltungsbereich bzw. die Flächen wurden ehemals zur Lagerung von Holzstämmen durch einen holzverarbeitenden Betrieb genutzt. Von Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen wird daher nicht ausgegangen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Es gelten die „Entwässerungssatzung“ und die „Wasserversorgungssatzung“ der Stadt Rotenburg a. d. Fulda in deren aktueller Fassung.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Br. 19 liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Das Überschwemmungsgebiet der Fulda befinden sich rd. 450 m westlich des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet liegt durch die bestehende Nutzung an.

Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,

³ § 2 IV BBodSchG

⁴ § 2 V BBodSchG

- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Die Leitungsinfrastruktur für die Abwasserentsorgung im Plangebiet ist bereits im Bestand vorhanden.

Es liegt hier ein Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) vor. Das Umschlaggelände bzw. der Geltungsbereich ist Teil einer ehemaligen Industrieanlage (Holzwerk). Im Jahr 2007 wurde für das Industriegebiet eine zusätzliche Versickerungsanlage für Regenwasser gebaut, welche nördlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzt. Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich entwässert zum Teil ergänzend zum Regenwasserkanal der Stadt auch in das Versickerbecken.

Bodenversiegelung

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Daher ist die Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung infolge der geplanten Bebauung von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf eine langfristige Trinkwassersicherung.

Im beiliegenden Freiflächenplan ist die Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet nachzuvollziehen. (vgl. Vorhabenplanung Blatt 1 – Lageplan Freiflächen). Das Plangebiet ist bereits aufgrund der bestehenden Nutzung weitergehend versiegelt.

Oberirdische Gewässer

Fließ- oder Stillgewässer sowie Quellen oder Quellbereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19. Wenige Meter (rd. 50 m) nördlich des Plangebietes befinden sich ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben.

8. Denkmalschutz

Es sind keine Vorkommen von Bodendenkmälern oder archäologischen Fundstellen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Stadt Rotenburg a. d. Fulda oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

9 Kosten

Ein Verfahren zur Bodenordnung / Bodenlandumlegung i.S. der §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig. Die Flächen des Plangebietes sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- sowie ggf. notwendig die Erschließungskosten. Dies wird vertraglich in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Der Stadt Rotenburg a. d. Fulda entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten.