PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

Begründung

Bebauungsplan

„Steinbruch“

Vorentwurf

Planstand: 02.12.2021

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und –ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.7 Verfahrensart und -stand ... 9
1.8 Auswirkungen auf den Abbaubetrieb und Rekultivierung ... 9
2. Städtebauliche Konzeption ... 10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 11
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) ... 14
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
6. Wasserrechtliche Hinweise ... 16
7. Umweltprüfung und Umweltbericht ... 16
7.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 17
7.2 Artenschutzrechtliche Belange ... 17
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17
8.1 Überschwemmungsgebiet ... 17
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 17
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 20
8.4 Abwasserbeseitigung ... 20
8.5 Abflussregelung ... 21
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergbau ... 21
10. Kampfmittel ... 23
11. Immissionsschutz ... 23
12. Denkmalschutz ... 24
13. Sonstige Infrastruktur ... 24
14. Bodenordnung ... 24
15. Flächenbilanz ... 24

16. Anlagen und Gutachten 24

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und –ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbruch“ im Ortsteil Bingenheim sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

Planerfordernis: Der in Bingenheim ansässige Betrieb Bingenheimer Saatgut AG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und verzeichnet auch für die kommenden Jahre eine positive Wachstumsprognose. Die jetzigen Standorte haben allerdings die Kapazitätsgrenze erreicht. Um den damit verbundenen Anforderungen an Betriebsabläufe und Lagerung auch in Zukunft ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen, soll der Bingenheimer Saatgut AG die Möglichkeit geboten werden, sich in der Nähe des befindlichen Produktionsstandorts zu erweitern. Der Standort der Betriebsstätte, welcher für eine Betriebserweiterung vorgesehen ist, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Bingenheim. Schon allein wegen seiner Namensgebung ist der Betrieb eng mit dem Ortsteil verbunden, weshalb ein weiterer Betriebsstandort unattraktiv erscheint und nur eine Betriebserweiterung innerhalb von Bingenheim in Frage kommt.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb, um den derzeit bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Der neue Standort soll den eng mit dem Ortsteil verwurzelten Betrieb auch langfristig in Bingenheim halten und die beiden derzeitigen Standorte an der „Kronstraße“ und „Auf der Freihub“ (wird derzeit gebaut) entlasten.

Am neuen Standort im ehemaligen Steinbruch sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich sollen dort ein Büro für die Bereichsleitung Produktion, zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung angesiedelt werden.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Quelle: NaturegViewer (11/2020), bearbeitet

Das Plangebiet erfasst das ehemalige Basaltwerk Bingenheim und ist aufgrund seiner Lage bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Für das Vorhaben soll daher ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb ausgewiesen werden.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 7, die Flurstücke 51/2 tlw., 52 tlw., 54/1 tlw. und 54/2 tlw. und somit eine Größe von rd. 11.016 m².[1]

Das Plangebiet besteht größtenteils aus der ehemaligen Abbaufläche des Steinbruchs, die derzeit durch bauliche Anlagen vorgeprägt ist und brach liegt. Die Topografie des Plangebiets weist unterschiedliche Höhenlagen zwischen 147 m ü. NN. und etwa 152 m ü. NN auf (siehe Plankarte zum Bebauungsplan). Das vorliegende, zu beplanende Gebiet weist klar erkennbare Strukturen des ehemaligen Steinbruchs auf. Dieser wird derzeitig nach einem Rahmenbetriebsplan renaturiert und somit östlich angrenzend zum Plangebiet wieder nutzbar gemacht. Hierbei finden entlang der östlichen Grenze des Plangebietes Erdbewegungen statt. Im Plangebiet sind neben Schotter- und Asphaltwegen, Bodenmieten und kleinere Mulden vorhanden, die locker ruderal überwachsen sind. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzhecken vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich derzeit ein Turm sowie ein kleines Haus am Eingangsbereich des Steinbruchs sowie eine alte LKW-Waage. Weiterhin besteht im südlichen Teil des Plangebietes eine Fahrzeughalle sowie vereinzelt kleinere Gebäude auf dem Gelände, die im Zuge der vorliegenden Planung überplant werden sollen. Die Fläche des Steinbruches wird derzeit für die Errichtung des Vorhabens vorbereitet und abgetragen.

Abbildung 3: Blick auf die Wegeparzelle

Abbildung 4: Blick auf den Steinbruch

[1] Es handelt sich bei der vorliegenden Plankarte um eine veraltete Katastergrundlage, die zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) hin aktualisiert wird.

Abbildung 5: Blick auf den Basaltabbaubereich

Abbildung 6: Blick auf den Turm im Nordwesten

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet wird im **Regionalplan Südhessen 2010** als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand) dargestellt und zusätzlich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätte (G9.1-2)

Als „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung " sind mittel- und längerfristige regionalplanerisch abgestimmte Abbauvorhaben mit einem Planungshorizont bis zu 25 Jahren ausgewiesen, in denen die Gewinnung mineralischer Rohstoffe und Energierohstoffe zwar raumverträglich ist, die zum Abbau erforderliche Abbaugenehmigung (Planfeststellungsbeschluss/ Zulassungsbescheid) aber noch nicht vorliegt. Damit erhalten die Betriebe der Rohstoffwirtschaft die planmäßige Absicherung ihres Standortes, auch weit über den Geltungszeitraum des Regionalplans/RegFNP hinaus. Hohe betriebswirtschaftliche Ausgaben zur Standortsicherung und die damit verbundenen langfristigen Planungen sowie damit einhergehend eine langfristige kommunale Planungssicherheit erfordern diese vorausschauende Planung.

Die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe stellt einen unvermeidbaren, zeitlich und räumlich auf die Lagerstätte begrenzten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Rohstoffwirtschaft hat daher die größtmögliche Vorsorge und Vermeidung hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit vorzunehmen. Daher sind eine Eingriffsminimierung und die vollständige Ausnutzung der Lagerstätte anzustreben, die bereits anhand der textlichen Festsetzungen (Dachbegrünung, Begründung von Einfriedungen, Grundstücksfreiflächengestaltung) im Vorfeld in die Planung aufgenommen wurden.

Auch im Hinblick auf Lärm- und Staubbeeinträchtigungen sowie Erschütterungen bei der Gewinnung, der Weiterverarbeitung, dem Abtransport des Rohstoffes sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung für das Vorhaben zu treffen, weshalb bereits im Vorfeld die Errichtung eines Lärmschutzwalls im östlichen Teil des Geltungsbereiches berücksichtigt und eingeplant wurde.

Der Abbau im Bereich des Plangebietes ist beendet, die Fläche wird nun einer Nachfolgenutzung zugeführt.

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

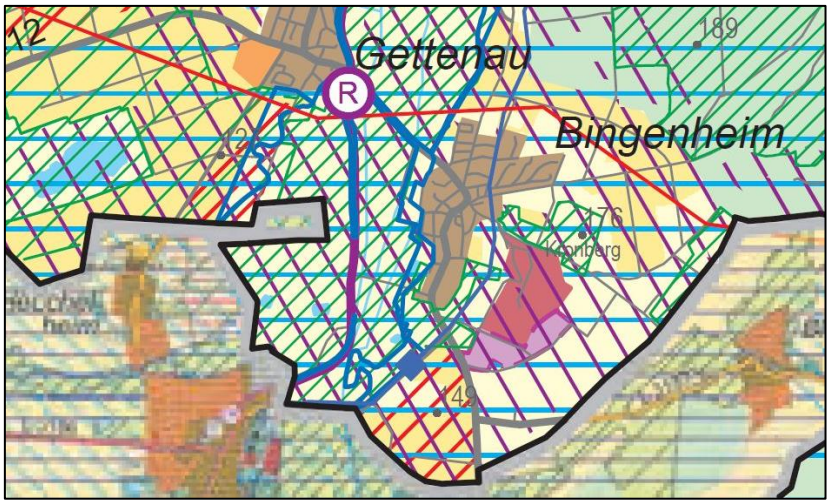
Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Mit der Festlegung der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" leistet der Regionalplan/RegFNP einen wichtigen Beitrag zur Sicherung guter lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse und für das menschliche Wohlbefinden. Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den ,,Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Errichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse), aber auch die Aufforstung oder die Anlage von Dämmen in Tälern.

Aufgrund der vorgesehenen Größe und Höhe der baulichen Anlagen für die Erweiterung des Standortes der Bingenheimer Saatgut wird zunächst davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Klimas vorliegen kann. Um dem jedoch entgegenzuwirken, wurde bereits im Vorfeld Maßnahmen für eine lokalklimatische Sicherung der bisherigen Klimafunktion getroffen und anhand der textlichen Festsetzungen berücksichtigt, indem ökologische Maßnahmen im Vorfeld bereits bestimmt wurden, die eine durchgrünte und nachhaltige Gestaltung des Plangebietes zugunsten des Erhalts der Klimafunktion berücksichtigt.

Zusätzlich hat bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde stattgefunden, die die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens nicht gesehen hat. Somit ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und als im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB angepasst gelten kann.

Abbildung 7: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab

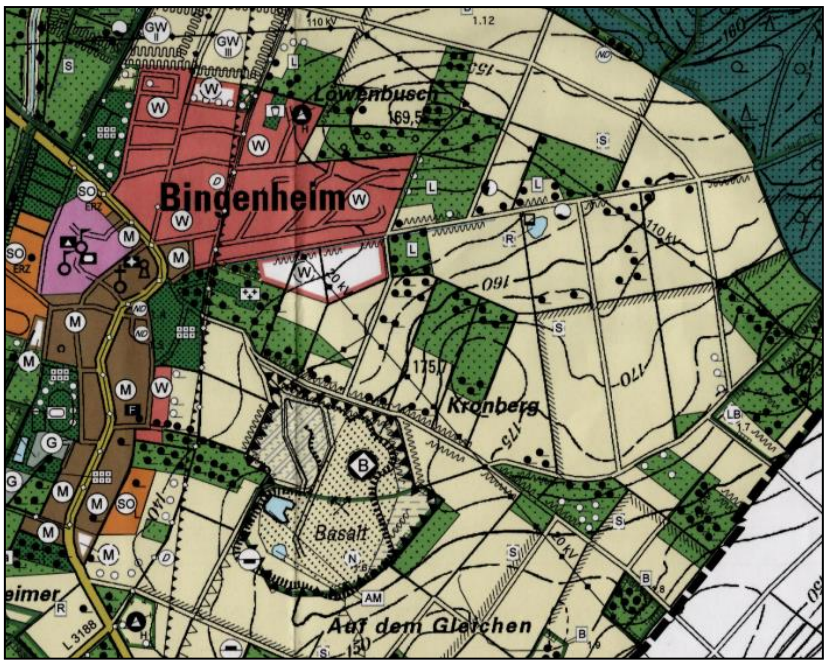


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell aus dem Jahr 2013 stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dar.

Da der Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abbildung 8: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb das zweistufige Regelverfahren angewendet wird. Auch in der näheren Umgebung liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Standort ist insbesondere durch den ehemaligen Basaltabbau geprägt. Die Umgebung außerhalb des Steinbruchs hingegen weist hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen auf.

Somit sollen anhand der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuentwicklung und Erweiterung eines bereits ortsansässigen Betriebes geschaffen werden. Deshalb erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plan zum einen durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert, die sich an den Orientierungswerten der BauNVO orientiert. Zudem wurde für die Gebäudehöhe eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante getroffen, die sich an den Bedürfnissen des Unternehmens orientiert und eine verträgliche Gestaltung des Gebäudes auch trotz der etwas abgeschotteten Lage am östlichen Ortsrand von Bingenheim in seiner Höhe einfügt. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der in Bingenheim ansässige Betrieb namens Bingenheimer Saatgut AG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und verzeichnet auch für die kommenden Jahre eine positive Wachstumsprognose. Um für die damit verbundenen Anforderungen an Betriebsabläufe und Lagerung auch in Zukunft ausreichende räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, soll ein neuer Standort für einzelne Sparten des Produktionsbetriebs etabliert werden, da der bisherige Standort in der Kronstraße an seine Auslastungsgrenzen gerät. Zudem sind die derzeitigen Flächen lärmempfindlich (angrenzende Wohnnutzungen), so dass geräuschintensivere Tätigkeiten wie Saatgutsortierung, Lagerung etc. verlagert werden sollen.

Die Bingenheimer Saatgut AG ist nicht schon allein aufgrund ihres Namens stark mit dem Ortsteil Bingenheim der Gemeinde Echzell verbunden. Auch die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V., mit der eng zusammengearbeitet wird, befindet sich hier. Einen neuen Standort für die Verlagerung einzelner Prozesse zu finden, beschränkt sich aufgrund der Historie und der Verknüpfung mit dem bereits vorhandenen Standort Saatgut AG ausschließlich auf den Ortsteil Bingenheim. Im Jahr 2016 erfolgte bereits eine erste Erweiterung des Standortes im Ortsteil Bingenheim, um einen geeigneten Standort für die Saatgutaufbereitung und den Versuchsbetrieb zu schaffen. Während der damaligen Alternativenprüfung wurde bereits der Steinbruch als Standort in Erwägung gezogen. Aufgrund der damaligen Anforderungen zur Entwicklung des Standortes (Entlassung aus dem Bergrecht, Einstellung der Recyclinganlage, Verpachtungsbedingungen der MHI, etc.) und der zu verlagernden Aufgabenbereiche des Unternehmens entsprach der Bereich „An der Freihub“ deutlich mehr den Bedürfnissen, weshalb die Entscheidung für den neuen Standort auf diesen Bereich fiel. Aufgrund der positiven Wachstumsprognosen für die Bingenheimer Saatgut AG wird nun auch ein neuer Standort für die erweiterten Produktionsanforderungen im Bereich Einkauf, Aufbereitung, Diagnostik, Technologie, Landwirtschaft und Abfüllung benötigt, weshalb nun der zweite in Frage kommende Standort in Anspruch genommen werden soll.

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich zudem festhalten, dass es in der Gesamtgemarkung aufgrund der Anforderungen des Unternehmens keinen anderweitig geeigneten Standort mit dieser Flächengröße gibt, um das vorliegende Vorhaben in diesem Maße umzusetzen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind somit so stark eingeschränkt, dass für das vorliegende Vorhaben keine weiteren Alternativstandorte vorliegen. Dies wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt auch bereits im Vorfeld im Rahmen eines Abstimmungstermines (2019) mitgeteilt. Zudem eignet sich der Standort für die Aufbereitung und Produktion des Saatgutes, sodass geräuschintensivere Tätigkeiten hierher verlagert und zukünftig keine Beeinträchtigung für die Bürger des Ortsteils Bingenheim zu erwarten sind, da der Standort eine 300 m

weite Entfernung zum Ortsteil Bingenheim aufweist. Zudem lässt sich hier auch argumentieren, dass die vorliegende zu beplanende Fläche bereits im Regionalplan als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten dargestellt wird und somit bereits eine nutzungsintensive Vorbelastung des Standortes vorliegt. Durch die Beendigung des Abbaus im Bereich des Plangebietes steht die Planung auch den Zielen der Raumordnung nicht mehr entgegen, wodurch das Vorhaben gerechtfertigt werden kann. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, in dem der Boden bereits im Vorfeld eine starke Beanspruchung aufweist, sodass weder eine neue Fläche noch eine wertvolle Ackerfläche beansprucht wird.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt, der der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt wird.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	09.11.2020 Bekanntmachung: 10.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	13.12.2021 – 21.01.2022 Bekanntmachung: 10.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 08.12.2021 Frist 21.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Echzell.

1.8 Auswirkungen auf den Abbaubetrieb und Rekultivierung

Das Plangebiet betrifft einen Bereich der Lagerstätte, der bereits ausgebeutet ist und derzeit der Renaturierung unterliegt. Somit ist für die Umsetzung der Planung (Überführung von Flächen aus dem Bergrecht ins Bauplanungsrecht) eine Änderung des Rekultivierungsplans erforderlich. Die Bearbeitung erfolgt zeitgleich zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes. Weitere Informationen hierzu erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb i.S.d. § 11 BauNVO, wodurch ein neuer Standort für eine Erweiterung des Saatgut AG Betriebes für die Schaffung 35 neuer Arbeitsplätze in Echzell entstehen soll. Ziel der Bingenheimer Saatgut AG ist es vor allem den bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Zudem soll der neue Standort dazu dienen geräuschintensivere Tätigkeiten zu verlagern, sodass jegliche Immissionen für den Ortsteil Bingenheim ausgeschlossen werden sollen.

Am neuen Standort im ehemaligen Steinbruch sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich sind dort die Errichtung eines Büro der Bereichsleitung Produktion, zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes des Echzeller Ortsteils Bingenheim, indem das Ergussgestein Basalt reichlich vorkommt und seit den 1950er Jahren bis zum Jahr 2009 abgebaut wurde. Mittlerweile ist der Betrieb eingestellt, wodurch die Fläche brach liegt und nun zum Teil von der Bingenheimer Saatgut in Anspruch genommen werden soll. Der südliche Bereich, außerhalb des Geltungsbereiches, soll für den Abbau von Basalt wieder aktiv genutzt werden, während der östlich angrenzende Bereich Teil des Rekultivierungsplans ist und dadurch wieder nutzbar gemacht werden soll.

Mit der erneuten Aktivierung des Basaltabbaus im Steinbruch ist eine hohe Anzahl an Fuhrbewegungen zum südlichen Abbaubereich verbunden. Hierfür soll zukünftig ein Erschließungsweg im östlichen Bereich (Bereich des Rekultivierungsplans) und ein Lärmschutzwall errichtet werden, der das zukünftige Gelände der Bingenheimer Saatgut sowie die in ca. 300 m entfernt gelegene Wohnbebauung im Ortsteil Bingenheim für Lärm und Staubemissionen schützen soll. Für eine optische und lokalklimatische Aufwertung des Gebietes soll zudem der zu errichtende Wall mit Bäumen und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft bepflanzt und begrünt werden.

Die Erschließung kann über die im Norden gelegene ausgebaute Anschlussstraße gesichert werden, die in die Haupterschließungsstraße Kronstraße verläuft. Stromanschlüsse, Abwasserkanäle und Zufahrten sind bereits im Bestand vorhanden und somit gesichert.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Einbindung des Vorhabens in das durch den Steinbruch geprägte Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und

Integration der zu errichtenden Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen, die auch teils anhand der textlichen Festsetzungen geregelt werden sollen.

Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, sodass trotz des Vorhabens eine naturnahe Gestaltung auf den Freiflächen stattfinden kann. Daher sind die Freiflächen zu 100 % zu begrünen und als Grünfläche anzulegen und versiegelte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Auch die bauliche Gestaltung des neuen Saatgut AG Standortes ist an die Bebauung des im Nordwesten ansässigen Ortsteils Bingenheim in Bezug auf Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst, sodass sich das Vorhaben sowohl in seiner zukünftigen Nutzung aber auch optisch in die vorhandenen Strukturen der Gemeinde Echzell einfügt. Die Gebäudehöhe weist zwar mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 17m eine für die Ortslage untypische Höhe auf, jedoch kann der Standort aufgrund des bewegenden Geländes den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimieren. Die Hallenhöhe ist allerdings aufgrund der geplanten Nutzung zwingend erforderlich und aufgrund der Lage des Gebietes städtebaulich vertretbar.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Echzeller Ortsteiles Bingenheim im Bereich des ehemaligen Basalt-Steinbruches. Nördlich des Plangebietes soll eine Verbindung zur Kronstraße geschaffen werden, sodass die Erschließung gewährleistet werden kann. Nordwestlich des Plangebietes wird der Ortsteil Bingenheim über die Landesstraße L 3188 mit dem Kerngebiet der Gemeinde Echzell sowie der Autobahn A45 verbunden, die in zehnminütiger Autofahrt über das Autobahnkreuz Wölfersheim erreichbar ist. Es besteht somit eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz, die bereits im Bestand gegeben ist. Zudem sieht die Planung im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Feuerwehrzufahrt vor, die im Brandfall oder bei weiteren Notfällen angedient werden kann.

Der nächste überregionale Bahnhaltepunkt ist etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes in der Hauptstraße des nordwestlich gelegenen Ortsteil Gettenau gelegen. Von dort aus ist das Plangebiet durch eine fünfminütige Autofahrt erreichbar. Alternativ bietet die Saatgut AG auch Shuttle-Busse für die Erreichbarkeit ihrer Standorte an, sodass sowohl Besuchern aber auch Mitarbeitern, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren, eine optimale Erreichbarkeit geboten wird.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende

sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das vorliegende Vorhaben wird ein Sondergebiet (SO) i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb ausgewiesen. Daher wurde eine Festsetzung für die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen bestimmt, die im Folgenden aufgeführt werden:

1. Gebäude für den Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung
2. Gebäude für die Saatgut- Aufbereitung
3. Gebäude für die Saatgut- Diagnostik
4. Gebäude für die Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung
5. Gebäude für die Lagerwirtschaft
6. Gebäude für die Abfüllung
7. Büros
8. Konferenzräume
9. Mitarbeiterwohnung
10. Nebenanlagen und Stellplätze
11. Wall

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebietes) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die vorliegenden Bestimmungen innerhalb der textlichen Festsetzung wurden speziell auf die Bingenheimer Saatgut AG und den geplanten Produktionsstandort abgestimmt. Die Bingenheimer Saatgut AG hat hierzu eine detaillierte Betriebsbeschreibung vorgelegt, welche Betriebszweige aus den vorhandenen Standorten in den neuen Standort verlegt werden sollen, sodass hierfür eine zielgenaue Zulässigkeit der Nutzungen sowie der baulichen Anlagen festgelegt werden konnte.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO wird in der textlichen Festsetzung 1.2.1 festgehalten, dass Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für eine Geringhaltung der Versiegelung von PKW-Stellplätzen werden weitere Vorgaben gemacht, um den Eingriff in den Wasserhaushalt möglichst gering zu halten. Daher sind Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten wasserdurchlässig zu befestigen sind (z.B. weitfugiges Pflaster,

Rasengittersteine, Kies oder Schotterrasen), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diese Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann, im begründeten Einzelfall, bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

Die genannte Festsetzung erfolgt unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dient darüber hinaus dem Erhalt des innerörtlichen Lokalklimas.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt zusätzlich eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das vorliegende Plangebiet wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO eine **GRZ= 0,8** festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht dem vorgegebenen Richtwert des § 17 BauNVO für den zulässigen Versiegelungsgrad in Sondergebieten und bietet somit bei einer Gesamtfläche von 11.016 m² genügend Handlungsspielraum für die Umsetzung des vorliegenden Vorhabens.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50% überschritten, allerdings in diesem Fall aufgrund der Kappungsgrenze nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage im Außenbereich verträglich dimensioniert ist.

Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante für die Höhengestaltung der zukünftigen Gebäude im Plangebiet beträgt OK_{Geb}= 17 m. Diese wurde speziell für die optimale Gestaltung des geplanten Produktionsstandortes und dessen Anforderungen aufgenommen. Die Bingenheimer Saatgut AG hat hierzu eine detaillierte Betriebsbeschreibung vorgelegt, welche Betriebszweige aus den vorhandenen Standorten in den neuen Standort verlegt werden sollen, sodass hierfür eine zielgenaue Zulässigkeit der Nutzungen sowie der baulichen Anlagen festgelegt werden konnte, die auch die festgesetzte

Gebäudeoberkante rechtfertigt. Es handelt sich hierbei zwar um eine Höhenfestsetzung, die deutlich über den Gebäuden der Gemeinde Echzell liegt, allerdings befindet sich das vorliegende Plangebiet abgeschottet von der Ortslage des Ortsteils Bingenheim, sodass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung für die ansässige Wohnbevölkerung und das ländlich geprägte Ortsbild zu erwarten sind. Weiterhin wird auf einen hohen Durchgrünungsanteil im Rahmen der Gebäudegestalt geachtet, sodass die geplanten Gebäude in ihrer Höhe und Gestalt keine Beeinträchtigung für den bisherigen Charakter des Ortsteils Bingenheim darstellen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb nicht festgesetzt. Diese ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstimmungsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, wodurch eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden soll.

Zur weiteren Gestaltung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Somit kann eine gewisse Varianz bei der Gestaltung des neuen Standortes erzielt werden. Weiterhin dient das Festsetzen der festgelegten Baugrenze dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität der Baukörperordnung bei Vollzug des Bebauungsplanes zu erreichen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Unter anderem sind Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden.

Weiterhin ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein Wall zum Schutz des Betriebes der Saatgut AG vor den Emissionen (Staub, Lärm, etc.) aus dem Steinbruch errichtet werden. Hierfür wird festgesetzt, dass der zu errichtende Wall mit Bäumen und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft zu bepflanzen und zu begrünen ist. Die Artenliste in den textlichen Festsetzungen dient hierfür als eine Empfehlung.

Ökologische und klimatische Belange werden somit im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und tragen somit zu einer positiven Auswirkung auf das vorherrschende Lokalklima sowie zu einer ausreichenden Durchlüftung des Plangebietes mit Kaltluft bei.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in Form einer Dachgestaltung, Gestaltung der Einfriedungen sowie einer Regelung für die Grundstücksfreiflächengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO sind im Plangebiet Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walmdächer (auch Krüppelwalm) zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern sind zur ausreichenden Berücksichtigung der umwelttechnischen und ökologischen Aspekte ausdrücklich erwünscht.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die zu errichtenden neuen Gebäude trotz der Größe des Vorhabens in das Landschaftsbild einfügen und eine verträgliche Gestaltung generiert wird, die sich verträglich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Bingenheim integrieren kann. Durch die Aufnahme der Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung und der Errichtung von möglichen Solar- und Photovoltaikanlagen wird ein nachhaltiger Standort kreiert, der besonders aufgrund der derzeitig aufkommenden Klimadebatte und der damit verbundenen erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen einen positiven Beitrag leistet.

Gestaltung der Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des bestehenden Umfeldes zu sichern und eine umfangreiche Anzahl an Grünflächen am Rande der Ortslage zu erzielen. Um daher ein einheitliches Bild zu erzielen, wird festgesetzt, dass gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Aspekte sind zudem auch

Aus den genannten Gründen sind Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100% der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Sondergebietes als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auch diese Festsetzung bezieht sich auf die erhöhte Relevanz zur Berücksichtigung ökologischer und klimaschützender Aspektes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des vorliegenden Umfeldes.

6. Wasserrechtliche Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird als Hinweis für die Bauherren der § 55 Abs.2 WHG in der vorliegenden Begründung aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, das wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht

maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) des Bebauungsplanes geregelt.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Die abschließende Anzahl der Gebäudeeinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Westen des Plangebietes erfolgen kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird. Des Weiteren wurde eine wasserrechtliche Festsetzung berücksichtigt.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim in der qualitativen Schutzzone I. Das Heilquellenschutzgebiet wurde am 15.07.1896 festgesetzt. Weiterhin ist das Plangebiet innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Bad Salzhausen innerhalb der qualitativen Schutzzone IV sowie in der qualitativen Schutzzone D. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich[2]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

[2] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird derzeit von der Gemeinde Echzell überprüft. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes. Weitere Informationen hierzu erfolgen zum Entwurf.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergbau

Altlasten

Der Gemeinde Echzell liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

Bergbau

Das Plangebiet weist das Vorkommen von Basalt auf. Im südlichen angrenzenden Bereich soll der Tagebau wieder aktiviert und somit weiterhin Basalt abgebaut werden. Der östlich angrenzende Bereich soll hingegen im Rahmen des Rekultivierungsplan wiedernutzbar (Grünland) gemacht werden.

10. Kampfmittel

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmittel im Plangebiet vor.

11. Immissionsschutz

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

Aufgrund der Gebietsausweisung eines Sondergebietes ist zunächst davon auszugehen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet wird, von dem Immissionen ausgehen. Da es sich allerdings bei der Saatgut AG um ein Unternehmen handelt, die einen hohen Stellenwert auf den ökologischen Aspekt legt, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes bereits darauf geachtet, mögliche Immissionen für den Ortsteil Bingenheim deutlich zu reduzieren.

Aus den folgenden Gründen ist somit mit keinen erheblichen Geräuschimmissionen für den Ortsteil Bingenheim zu rechnen:

- Geräusche können aufgrund von betrieblich bedingten An- und Abfahrten von Mitarbeiter*innen auftreten,
- Saatgut- Anlieferungen während der Saison (Beginn Ende Juli, Schwerpunkt September bis November, Reste bis Dezember) durch PKW, Klein-LKW und große LKW (Speditionen) in wenig nennenswertem Ausmaß,
- innerhalb des Gebäudes durch die Reinigungs- und Abfüllmaschinen; außerhalb des Gebäudes werden hiervon keine nennenswerten Emissionen wahrnehmbar sein, da die Gebäudehülle sehr gut gedämmt wird. Außen angebrachte Kühlaggregate der Läger verursachen Geräusche in normalem Maß,
- für den (in der Saison) täglichen innerbetrieblichen Transport des fertigen Produktes in die Kronstrasse 24 ist die Anschaffung von Elektrofahrzeugen geplant,

  und
- keine zu erwartende Beeinträchtigungen der nächsten Wohnbebauung, da das Gebäude weitab in einem von Aufschüttungen und Bäumen umsäumten Gelände liegt.

Mit weiteren Immissionen (z.B. Geruch, Luft- oder Umweltverschmutzung) ist nicht zu rechnen. Der Betrieb wird ökologisch gebaut, geführt und CO^2 neutral geplant; die bei der Bearbeitung von Saatgut übliche Staubbildung wird durch ein effizientes Filtersystem eingefangen.

Zusätzlich ist für das Planvorhaben die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen, sodass das Plangebiet vom restlichen Steinbruchbereich abgeschirmt wird und keine Einschränkungen für die Wohnbebauung im Ortsteil Bingenheim zu erwarten ist.

Die Konfliktsituation kann somit aufgrund der genannten Aspekte als geringfügig eingestuft werden, sodass darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Sonstige Infrastruktur

Derzeit liegen keine Informationen über leitungsgebundene Infrastruktur im Plangebiet vor. Sollten im Verfahren Informationen der Träger öffentlicher Belange über Leitungen im Plangebiet eingehen, werden diese nachrichtlich in die Planung übernommen.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

15. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**11.016 m²**
Fläche des Sondergebietes	11.016 m²
GRZ 0,8	9.693,6 m²

16. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, C. Gropp, M.Sc. Biologie, Stand: 12/2021

Planstand: 02.12.2021

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: M. Wolf / (Dipl.-Geogr.) Stadtplaner AKH / SRL)
S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de