



STADT BAD KÖNIG

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet an der B 45“

Begründung

erneuter Satzungsbeschluss
November 2022

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

sekretariat@ip-konzept.de

www.ip-konzept.de

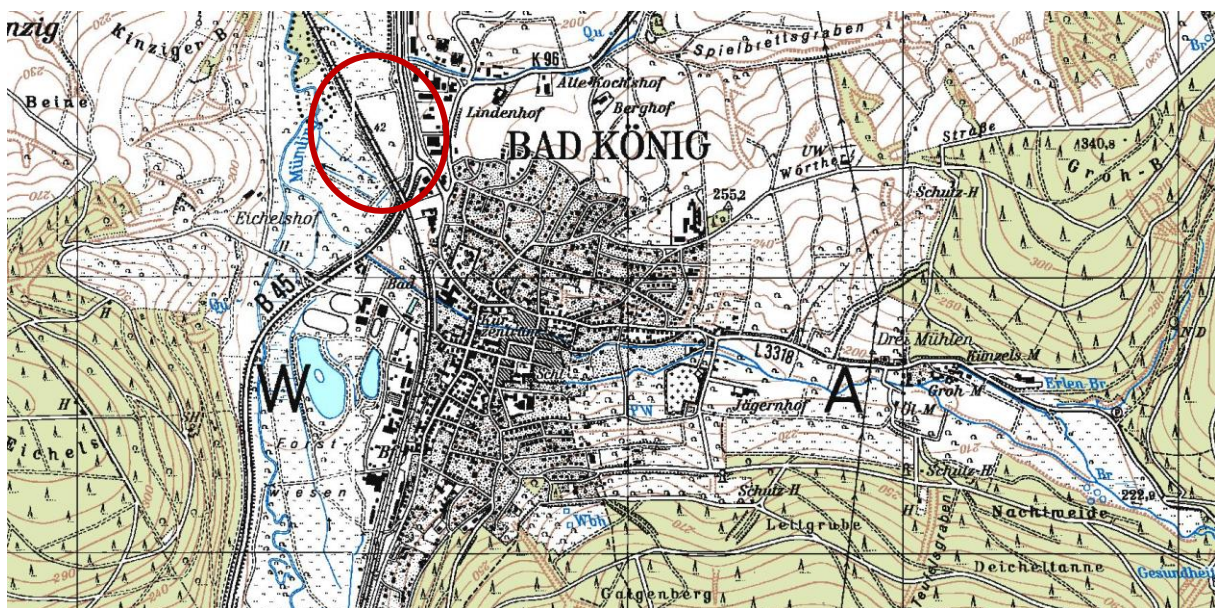
Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Kennzahlen Bad König und Nachfrage an Gewerbeflächen	4
1.3	Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
2.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Aufstellungsverfahren	9
2.3.1	Verfahrenswahl	9
2.3.2	Verfahrensdurchführung	9
2.3.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	11
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	12
3.1	Erschließungsanlagen	12
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.1.2	Verkehrsanlagen	14
3.2	Umweltschützende Belange	16
3.2.1	Umweltprüfung	16
3.2.2	Eingriffs- / Ausgleichsplanung	17
3.2.3	Artenschutz, Biotopschutz	17
3.2.4	Bodenschutz	19
3.2.5	Grundwasser	20
3.2.6	Altlasten	21
3.2.6	Denkmalschutz	21
3.2.7	Immissionsschutz	22
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	22
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	22
3.3.2	Wasserschutzgebiete	23
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	24
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	25
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	25
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	26
4.1.5	Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	27



4.1.6	Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen	28
4.1.7	Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	28
4.1.8	Grünflächen	28
4.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	29
4.1.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen	31
4.1.11	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	32
4.1.12	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	34
4.1.13	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
4.1.14	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	35
4.1.15	Höhenlage	35
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	36
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	36
4.2.2	Beschränkung von Werbeanlagen	36
4.2.3	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	37
4.2.4	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze von Fahrrädern	37
4.2.5	Verwenden von Niederschlagswasser	37
4.2.6	Zisternensatzung	38
4.3	Hinweise	39
5	Auswirkungen der Bauleitplanung	39
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	39
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	39
5.3	Flächenbilanz	40
6	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen	40
6.1	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen	40
6.2	Anlagen	40

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in der Stadt Bad König, speziell am Standort der vorliegenden Planung, wird bereits seit vielen Jahren angestrebt und vorbereitet. Denn die Gewerbegebiete „Brombachtaler Straße“ im Stadtteil Etzen-Gesäß sowie das ehemalige Gewerbegebiet „In den Wässerviesen“ können als Alternative der vorherrschenden Nachfrage an gewerblichem Bauland nicht nachkommen, da im Bereich beider vorgenannter Bebauungspläne für die Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die in den 1970er-Jahren geplanten Gewerbeflächen wurden aufgrund unzureichendem Erwerbsinteresse und zögerlicher gewerblicher Entwicklung zwischenzeitlich nach städtebaulichen Willen der Stadt zu Mischgebietsflächen umgewidmet, um die ursprünglich vorgesehenen Mischgebietsflächen hingegen gänzlich für Wohngebäude vorzusehen. Diese schrittweise Anpassung der Baugebiete war erforderlich, um Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe vorgehend entgegenzuwirken und dem nach wie vor vorherrschenden Wohndruck nachzugeben.

Innerstädtische, potenzielle Erweiterungsflächen/ Freiflächen für Gewerbe stehen für neue Betriebe sowohl eigentumsrechtlich als auch aufgrund unzureichender Dimensionierung nicht zur Verfügung; sie verbleiben für die bereits ansässigen Betriebe, insbesondere im Hinblick auf die ungeeignete Erschließung und Nutzung. Die aktuelle und konkrete Nachfrage an Gewerbeflächen lässt sich daher mit den identifizierbaren Innenbereichsflächen in Bad König nicht decken. Somit ist die Stadt Bad König zu dem planerischen Schluss gekommen, durch die bauleitplanerische Neuausweisung eines Gewerbegebietes den herrschenden Bedarf an Gewerbebauland zu decken, auch wenn dies mit einem Flächenneuverbrauch einhergeht.

Der Demografiebericht des „Wegweiser Kommune“ für die Stadt Bad König beschreibt einen soliden Bevölkerungszuwachs, der den Bauplatzmangel für Wohnungssuchende als auch Gewerbetreibende untermauert. Insofern ist letztendlich die geplante Inanspruchnahme „neuer“ Außenbereichsflächen zur Ansiedlung von Gewerbe gerechtfertigt. Und das bereits immissionsvorbelastete Areal zwischen B 45 und Bahnlinie im Anschluss an schon bestehende Gewerbeflächen bietet die Möglichkeit einer unmittelbaren Anbindung an die Bundesstraße und ist somit verkehrlich wie auch städtebaulich besonders geeignet.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt besteht für das geplante Gewerbegebiet an der B 45 die Nachfrage von Gewerbetreibenden, die ein gesichertes Interesse angemeldet haben. Somit werden Betriebe am Ort gehalten und damit die Arbeitsplätze in Bad König dauerhaft gesichert.

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan und die Planfläche ist planungsrechtlich als eine Fläche im Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu bewerten. Hieraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren.



1.2 Kennzahlen Bad König und Nachfrage an Gewerbeflächen

Der Anteil von Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt in Bad König bei aktuell knapp 12 %. Mit 46% Waldfläche und 40% Landwirtschaftsflächen ist Bad König vergleichsweise gering-mittelmäßig bebaut.

Bad König hatte für 2020 knapp 193 mehr Zugezogene als Fortgezogene je 10.000 Einwohner verzeichnen können, damit übertrifft Bad König die umliegenden Städte und Gemeinden.

Insgesamt leben in Bad König 9.835 Einwohner (31.12.2020), wovon sich 59 % der Einwohner auf die Altersspanne der 15-65-Jährigen, also das erwerbsfähige Alter, verteilen. Somit ergeben sich rein rechnerisch hieraus 5.802 potentielle Arbeitnehmer; unberücksichtigt bei dieser Annahme weiterhin schulpflichtige Jugendliche, die das Abitur anstreben oder Studierende.

In Bad König arbeiten momentan 2.574 Beschäftigte am Wohnort. Gegenüber 3.530 Beschäftigten am Arbeitsort ergibt sich somit ein Plus an Einpendelnden Arbeitnehmern. Das Verhältnis der Auspendler zu den nach Bad König einpendelnden Arbeitnehmern ist insgesamt somit leicht positiv.

Der Anteil des produzierenden Gewerbes bei der Erwerbstätigkeit liegt bei 13 %, für Handel, Gastgewerbe, Verkehr bei 16% und für Unternehmensdienstleistungen bei 7%. Für die Branchen produzierenden Gewerbe und Dienstleistungen des sekundären und tertiären Sektors zeigt sich gegenüber Handel, Gastgewerbe und Verkehr noch ein Entwicklungsspielraum, der durch das geplante Gewerbegebiet genutzt werden soll. Weiterhin kann der Arbeitsstandort Bad König, erkennbar an den leicht positiven Pendlerströmen zu Gunsten der Einpendler, gestärkt werden. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes kann ein gewisser Strom an weiteren Einpendlern mithilfe neugeschaffener oder verlagelter Arbeitsplätze und Unternehmensvergrößerung ausgebaut werden.

Bezüglich der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Bad König lässt sich mittlerweile feststellen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes an der B 45 der vorliegenden Planung in Vorbereitung ist, um dem Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen in der Stadt decken zu können.

Für das Gebiet liegen aktuell Anfragen von 39 Gewerbetreibenden vor (Stand: 10/2021). Der Sekundärsektor (produzierenden Gewerbe, Handwerk) macht hiervon allein 41% aus. Durch eine Ansiedlung von Unternehmen dieses Sektors können einige (handwerkliche) Arbeitsplätze in der Region geschaffen und gesichert werden (einige Betreibe mit einer durchschnittlichen Mitarbeiteranzahl von 40 Personen). Über die Hälfte der Nachfrage (54 %) kommt aus dem tertiären Sektor, vor allem von Vertriebsunternehmen. Es zeigen jedoch auch Unternehmen des Quartärsektors Interesse an einer Ansiedlung im Gewerbegebiet an der B 45. Somit könnte das Gebiet eine moderne und zukunftsweisende Ausrichtung innehaben – moderne Unternehmensstrukturen (wie z.B. Start-Ups) sind für ein attraktives, zukunftssträchtiges Image des Standorts ebenso gewinnbringend wie große produzierende Betriebe. Diese Ausrichtung sichert auch der Stadt Bad König ein Plus an Attraktivität.

1.3 Beschreibung des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrands Bad Königs zwischen der Eisenbahnstrecke Höchst - Michelstadt, dem Fürstengrunder Bach und der B 45. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bad König, Flur 7, Nrn. 301 tlw. und 302 tlw. und Flur 8, Nrn. 891- 894, 895/1, 895/2, 896 - 905, 906/1, 906/2, 906/3, 907, 909 - 916, 917/1, 917/2, 918, 919, 921, 922/1, 922/2, 923, 924, 925/1, 925/2, 926 tlw., 927 - 930 sowie Nrn. 932 tlw. und 944/2 tlw. (jeweils Straßenverkehrsflächen).

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 74.777 m².

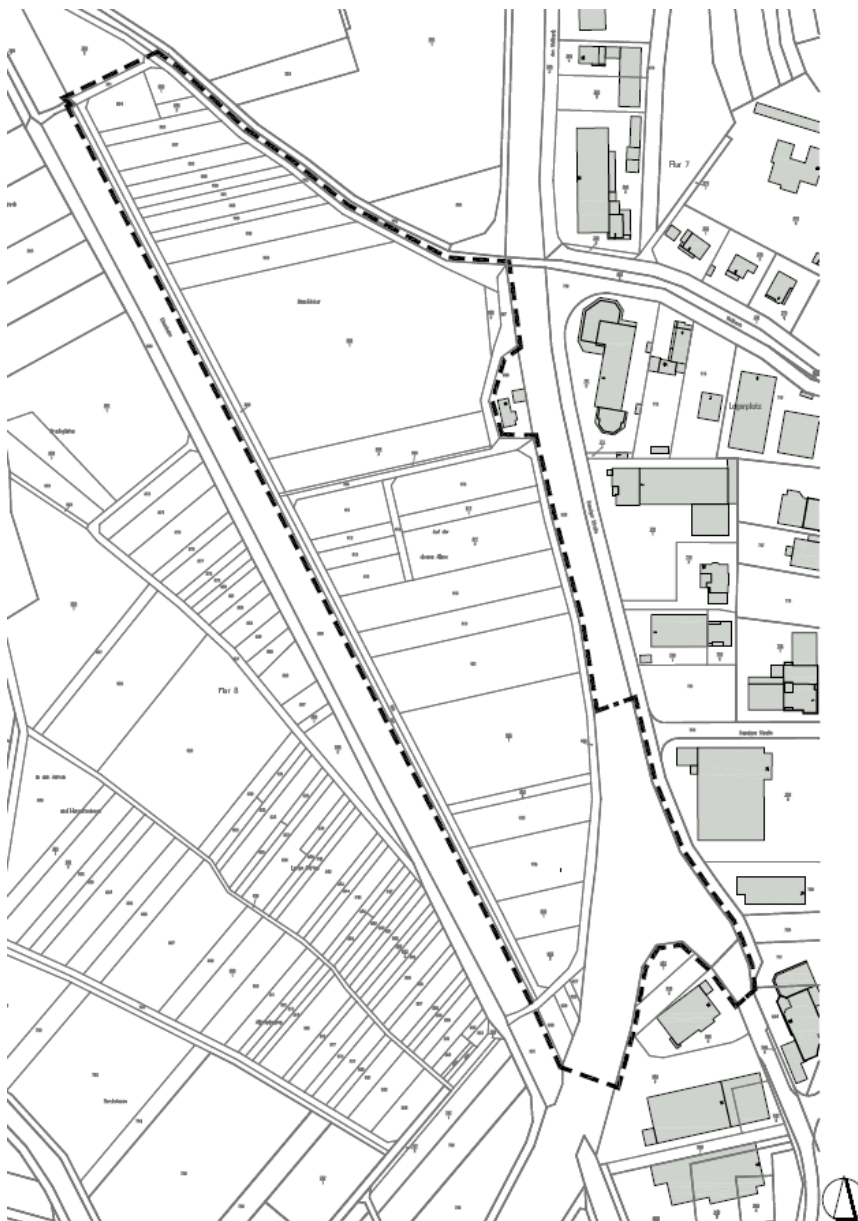


Abbildung 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Aktuell wird die Planfläche landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Das Gelände wird durch die Eisenbahnstrecke Höchst - Michelstadt im Westen, die B 45 im Osten und den Fürstengrunder Bach im Norden umschlossen und fällt leicht nach Norden in Richtung des Baches ab.

Punktuell entlang der Bahnlinie und an wenigen Stellen auf der Wiese unterbrechen Bäume bzw. Baumgruppen die ausgeräumte Fläche. Am nordöstlichen Rand, erschlossen von der B 45, schieben sich die Gebäude der ehemaligen Tankstelle in das Areal.



**Foto 1: Blickrichtung Norden,
links Bahndamm (Bewuchs)**



Foto 2: Blickrichtung Süden, links B 45



Foto 3: Ehemalige Tankstelle an der B 45



Foto 4: Fürstengrunder Bach

2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt.

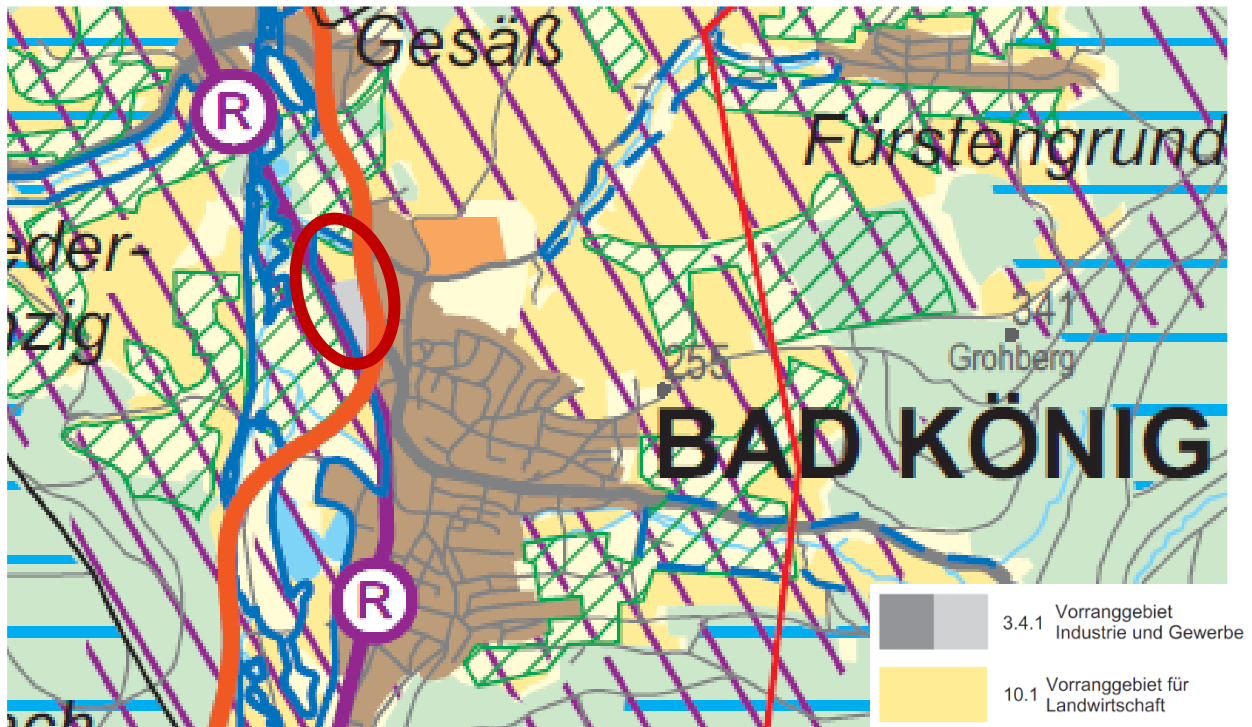


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Verortung der vorliegenden Bauleitplanung (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2011).

Die vorliegende Bauleitplanung beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Planstandort. Der Regionalplan RPS 2010 weist die Planfläche überwiegend als *Vorranggebiet Gewerbe (Planung)* und in einem kleinen Teilbereich im Norden als *Vorranggebiet Landwirtschaft* aus (s. Abbildung 2). Die Planung ist somit größtenteils an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung wurde aus regionalplanerischer Sicht gegen die Inanspruchnahme der nördlichen Flächen des Plangebiets Bedenken geäußert, da diese im Regionalplan als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen sind und durch deren zusätzliche Inanspruchnahme zudem der Tabellenwert von 5,0 ha Gewerbezuwachsflächen für Bad König überschritten wird.

Hierzu ist anzumerken, dass der Geltungsbereich der Planung, der die Gewerbeflächen aber auch alle Erschließungs- und Grünflächen beinhaltet, ca. 7,48 ha groß ist. Somit liegt der Geltungsbereich zwar eindeutig oberhalb des Tabellenwertes für Gewerbezuwachsflächen, hier sind allerdings die großzügig gewählte Fläche der Bundesstraße B 45 sowie die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft integriert. Nach Abzug dieser Flächen (= ca. 15.800 m²) verbleibt für die Gewerbegebietsflächen



(inkl. der internen Erschließung, Flächen für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung und dem bestehenden Weg mit angrenzenden Freiflächen) ein Wert von ca. 5,6 ha.

Auch wenn durch die Planung zusätzlich 0,6 ha Gewerbegebiet realisiert werden und der Zuwachs an Gewerbeflächen damit leicht oberhalb des Tabellenwertes des Regionalplans 2010 liegt, ist aufgrund des abgelaufenen Planungshorizontes des Regionalplans – der diesen Wert nur bis 2020 vorsah - kein Zielverstoß mehr festzustellen, denn die vorliegende Planung wird eindeutig erst nach 2020 rechtswirksam.

Ferner ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad König, älteren Datums als der RPS/RegFNP 2010, als Gewerbefläche dargestellt ist, sodass sich hieraus eindeutig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt ableiten lässt. Mit Aufstellung des FNP wurde die Entwicklung an jenem Standort von der Stadt bereits vorbereitet. Der vorliegende Bebauungsplan soll diese getroffene Vorbereitung nun planungsrechtlich verbindlich umsetzen.

Weiterhin lässt sich die Bedeutung des kleineren nördlicheren Bereichs für die Landwirtschaft nicht eindeutig nachvollziehen, insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße des dortigen Vorranggebietes und den begrenzenden Verkehrswegen sowie dem nahegelegenen Naturschutzgebiet. Von einer bedeutsamen landwirtschaftlichen Nutzung auf dieser Fläche ist zunächst eher nicht auszugehen; noch weniger, sollte sich wie angeregt nur im südlichen Planbereich das Gewerbegebiet entwickeln, gemäß der Darstellungen des RPS 2010. Dann würde die verbleibende kleinteilige Vorrangfläche für die Landwirtschaft von Verkehrswegen im Osten und Westen, dem Naturschutzgebiet und Gewässer im Norden sowie einem Gewerbegebiet im Süden „eingeschlossen“ sein.

Aus oben aufgeführten Gründen erscheint die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen an diesem Standort begründet. Gleichwohl, um den Verlust an landwirtschaftlichen Vorrangflächen „auszugleichen“, wird die Umwidmung der westlich gelegenen Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft (zwischen Etzen-Gesäß und Eichelhof) zu Vorrangflächen im Zuge der Fortschreibung des Regionalplans vorgeschlagen, da sich jene Flächen sodann in die umliegenden Vorrangflächen für Landwirtschaft eingliedern und in diesem Gesamtzusammenhang eine positive Wirkung entfalten können.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad König ist der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und entspricht der beabsichtigten Bodennutzung der Stadt Bad König.

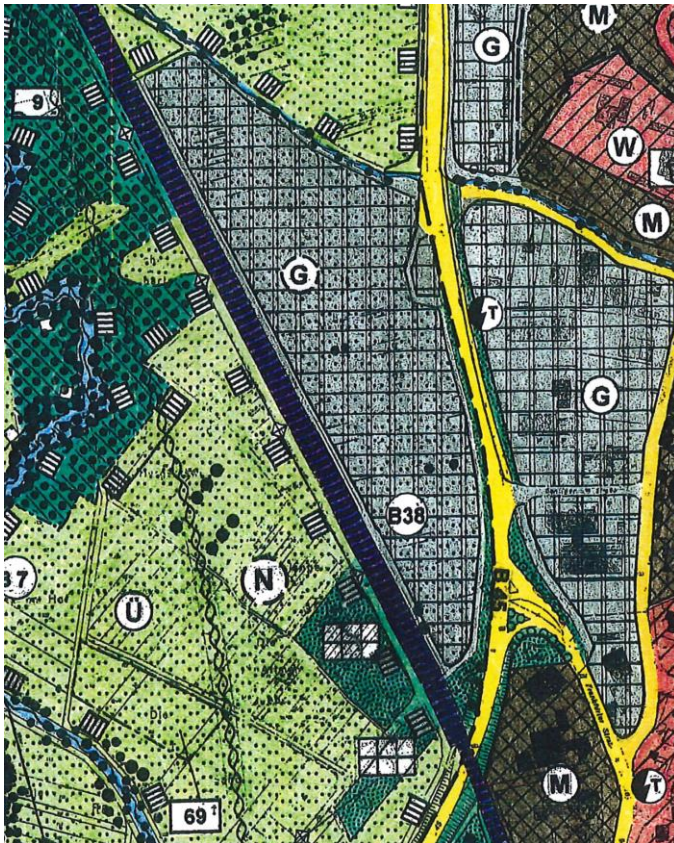


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad König aus dem Jahr 1992

2.3 Aufstellungsverfahren

2.3.1 Verfahrenswahl

Das nach den Maßgaben des Baugesetzbuches notwendige Aufstellungsverfahren für die vorliegende **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplanes** wird im üblichen „zweistufigen Regelverfahren“ durchgeführt.

2.3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 19.04./17.05.2018** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 45“.
- 15.06.2018** Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
- 15.06.2018** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit **Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018** und Angabe des Auslegungsortes.



Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

- 11.06.2018** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich 2x.07.2018** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
- 09.09.2021** Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen geprüft und beschlossen.
- 09.09.2021** Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 01.10.2021** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen aus der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 09.06.2021.
- 19.05.2022** Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Stellungnahme des BUND vom 22.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie erneute Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- __._.2022** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 06.06.2022** **bis einschließlich 08.07.2022** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 08.06.2022** Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis einschließlich **11.07.2022**.
- 22.09.2022** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B 45“ als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Verfahrensnachweise werden im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.



2.3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens nach erfolgter frühzeitiger sowie förmlicher Beteiligung gemäß §§ 3,4 BauGB und anschließender Abwägung der, in diesem Zuge vorgetragenen Anregungen seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

Auf Grundlage der im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3,4 (1) BauGB** eingegangenen Stellungnahmen, erfolgten die nachfolgend aufgeführten Anpassungen in der Entwurfsplanung – gegliedert nach Planteil, Textteil und Begründung -.

Im Planteil wurde der grüne Schutzstreifen entlang der Bahnlinie ausgeweitet sowie die vorgesehen Abwasserleitung in das nördliche Naturschutzgebiet entfernt. Der Gewässerrandstreifen des Fürstengrunder Baches wurde als solches im Plan gekennzeichnet und nachrichtlich auch in den Textteil übernommen. Ebenso erfolgten nachrichtliche Übernahmen der Bauverbotszone entlang der B 45 und der Lage im Heilquellenschutzgebiet.

Im Textteil wurde für das Gewerbegebiet der Ausschluss von u.a. Tankstellen und Einzelhandel (mit Ausnahme von Selbstvermarktung bis 200 m²) festgesetzt, einige Hinweise in Teil C aufgenommen und eine Arten- bzw. Pflanzliste festgesetzt, um die Verwendung von einheimischen standortgerechten Pflanzen zu gewährleisten. Wie von einigen Anregungsträger gefordert, wurde ein Schallgutachten für das Gebiet erstellt und basierend darauf objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Daneben wurden auch ein hydrogeologisches Gutachten sowie eine Baugrunduntersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die **Begründung** einfließen.

Im erstellten **Umweltbericht** erfolgte eine Standortalternativenprüfung und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Ausgleichsplanung auf dieser Basis wurden erarbeitet (s. Bestandteile des vorliegenden Entwurfs).



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die technische Erschließung des Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen der angrenzenden Straße möglich. Die Erschließungsplanung zur Abwasserentsorgung, zur Wasserversorgung und verkehrlichen Erschließung wird parallel zur Bauleitplanung durch Fachplanungsbüros erarbeitet. Hinsichtlich der technischen Erschließung wird auf die beigefügten Anlagen der im Plangebiet verlaufenden Leitungstrassen verwiesen.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

- **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.

Nach Informationen der e-netz Südhessen wird zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Zur Unterbringung der Station wird vom Versorgungsträger ein Grundstück als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB benötigt. Da jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar ist, welche Unternehmen sich an welcher Stelle ansiedeln werden und wie hoch deren Strombedarf sein wird, kann über die räumliche Lage der Trafostation aus Sicht der Gemeinde keine finale Aussage getroffen werden. Die im Planteil festgesetzte Versorgungsfläche wurde daher möglichst zentral gewählt. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und Herstellung der Erschließung besteht weiterhin die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen einen geeigneteren Standort festzulegen. Gemäß der Hessischen Bauordnung sind Transformatorenstationen bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt baugenehmigungsfrei. Der vom Versorgungsunternehmen vorgeschlagene Transformatorentyp unterschreitet diese Schwelle deutlich. Im Textteil zum Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Realisierung der benötigten Anlage ist somit möglich.

- **Löschwasserversorgung:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 1,5 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen (Grundsatz). Die erforderliche Löschwassermenge kann auch durch eine geeignete Maßnahme des Wasservorrats (Zisterne, Löschteich o.ä.) sichergestellt werden.

- **Entwässerung**

Abwasserentsorgung

Für das Plangebiet ist ein modifiziertes Entwässerungssystem geplant. Die Entwässerung wird über ein (modifiziertes) Trennsystem erfolgen, wobei der Schmutzwasserkanal Anbindung an den Mischwassersammler entlang des Fürstengrunder Baches findet. Somit wird die Kläranlage



möglichst wenig mit zusätzlichem Wasser, abseits des anfallenden Abwassers, belastet. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet ist gering und der Abwasserkanal zum Anschluss an den Mischwassersammler wird dazu innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche verlegt. Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Gebiet kann somit sichergestellt werden. In der aktuell in Bearbeitung befindlichen Schmutzfrachtsimulation für das gesamte Stadtgebiet Bad Königs wird das Plangebiet im Trennsystem berücksichtigt und für den Planungszeitraum eingerechnet.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Eine großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und geringen Grundwasserstände nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher vorzugweise der Kanalisation zugeführt. Aufgrund der Lage in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes bedarf der Bau von Entwässerungsleitungen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch die festgesetzte Dachbegrünung verwertet.

Das nicht behandlungsdürftige Regenwasser wird in Zisternen (Löschwasserzisternen sowie Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken) gesammelt und teilweise genutzt. Überschüssig auftretendes, nicht behandlungsdürftiges Regenwasser wird in den Vorfluter geleitet. Da die Aufnahmekapazität des Fürstengrunder Baches begrenzt ist, ist eine entsprechende Drosselung der einzuleitenden Wassermenge erforderlich. Die Drosselung erfolgt auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken und es dürfen maximal 10 l/s*ha eingeleitet werden. Um die Drosselung sicherzustellen ist durch den jeweiligen Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechende Einleitgenehmigung zu beantragen.

Behandlungsdürftiges Regenwasser, von den Straßen- und Parkplatzflächen, wird grundsätzlich über den Regenwasserkanal in ein Absetzbauwerk geleitet und dort gereinigt, um nach der Reinigung über einen offenen, naturnahen Graben (mäandrierend und eventuell Grabeneintiefung, da die bisherige Tiefenlage nicht optimal ist) in den Vorfluter des Fürstengrunder Baches (Weilbachs) abgeleitet zu werden. Die Vorgaben hinsichtlich Quantität und Qualität des gereinigten Wassers für die Einleitung im Heilquellenschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet wird im Rahmen der erforderlichen Einleitgenehmigung nachgewiesen.

Eine Einleitung in den Fürstengrunder Bach ist ganz im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG, da somit das Niederschlagswasser auch ortsnah direkt in ein Gewässer eingeleitet wird. Und sowohl die zuständige Untere Wasserbehörde auch als Untere Naturschutzbehörde hat sich bei einem Ortstermin 2022 dafür ausgesprochen. Denn der geplante offene Graben fließt durch das nördlich an den Geltungsbereich anschließende Flurstück des Naturschutzgebietes (Feuchtwiese) und wirkt sich nicht nur positiv auf die Grundwasserneubildung und durch die entstehende Verdunstungskühle auf das Mikroklima aus, sondern auch auf die feuchten Bodenverhältnisse im Naturschutzgebiet und den Wasserstand im Fürstengrunder Bach (Weilbach). Seitens der zu-

ständigen Unteren Wasserbehörde wurde bereits mitgeteilt, dass der Fürstengrunder Bach regelmäßig sehr wenig Wasser führt bzw. sogar trockenfällt. Das geplante Entwässerungssystem kann dazu beitragen, dies zu verhindern. Durch einen stetigen Wasserfluss im Fürstengrunder Bach und dem offenen Graben wären zudem attraktive Lebensraumverhältnisse für Amphibien und eine Feuchtgebietsflora geschaffen. Feuchtgebiete haben eine hohe ökologische Bedeutung sowie einen starken Nutzen für Klima- und Hochwasserschutz.

In das Plangebiet fließt kein Oberflächenwasser, obwohl das Gelände tiefer liegt als die angrenzenden Flächen. Das vom Bahngelände und der B 45 anfallende Oberflächenwasser wird in parallel verlaufende Entwässerungsgräben geleitet. Das Plangebiet selbst fällt zum Fürstengrunder Bach in nördliche Richtung hin ab.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird verkehrlich über den zu erneuernden Verkehrsknoten an der B 45 angebunden. Um festlegen zu können, welche Anbindungsart in das Gebiet für den Prognosefall 2027 (Kreisverkehrsplatz oder lichtzeichengeregelte Kreuzung) die leistungsfähigere ist, wurden Varianten auf ihre Machbarkeit untersucht (s. Anlage [8]) und von HessenMobil, der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei sowie dem Verkehrsgutachter gemeinsam bewertet.

Sowohl die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens als auch die anschließende gemeinsame Bewertung haben ergeben, dass nur eine lichtzeichengeregelte Kreuzung ausreichend leistungsfähig ist, den Verkehr abwickeln zu können. Im Hinblick auf das Alter der Lichtsignalanlage ist die Erneuerung der Anlage unumgänglich. In diesem Zusammenhang wird weiterhin eine Linksabbiegespur der Frankfurter Straße (L 3318) bis zur B 45 eingerichtet. Für die Anbindung bzw. Querung der aus Richtung Etzen-Gesäß kommenden Fußgänger wird zudem eine lichtzeichengeregelte Fußgängerquerung über die B 45 in Höhe des Knotenpunktes erforderlich.



Abbildung 4: Verkehrsplanung Anbindung an B 45 und interne HAUPTerschließung (Stand 2022).

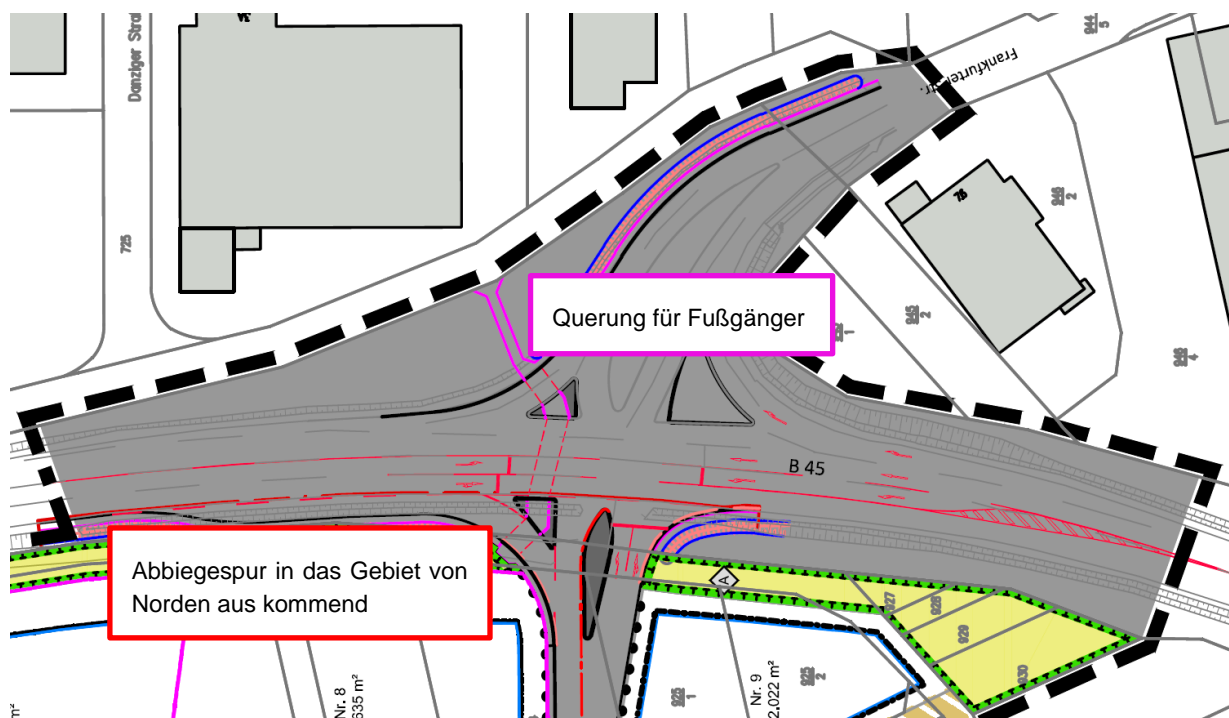


Abbildung 5: Darstellung der neugeplanten Kreuzung mit Einmündung in das Plangebiet.

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und zur Vermeidung von Auffahrunfällen dient künftig ein Rechtsabbiegestreifen von Norden in das Baugebiet (siehe Abbildung 5, roter Kasten). Im Hinblick auf die zusätzlichen Fahrspuren mit erforderlicher Ummarkierung ist eine Deckenerneuerung der B 45 im Bereich des Knotenpunktes notwendig.

Aktuell verläuft innerhalb des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg im östlichen Randbereich, parallel zur B 45. Eine Zufahrt befindet sich gegenüber der Einmündung Frankfurter Straße. An zwei Stellen unterqueren landwirtschaftliche Wege die Bahnstrecke. Im Zuge der notwendigen Erschließung für das Plangebiet wird die bestehende Zufahrt gegenüber der Einmündung Frankfurter Straße bei der Umplanung des neuen Verkehrsknotens durch eine neue ersetzt. Erschlossen werden die Gewerbegrundstücke über eine Stichstraße mit einem Kreisverkehr als Wendemöglichkeit an ihrem nördlichen Ende. Die geplante Fahrbahnbreite von 9,00 m wird für das Fahrzeugaufkommen als ausreichend angesehen und berücksichtigt notwendige Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die verkehrliche Erschließung des Anwesens der ehemaligen Tankstelle über die B 45 wird aufgegeben und durch eine neue Anbindung ersetzt, abzweigend vom neuen internen Wendekreis und danach auftreffend auf den vorhandenen Wirtschaftsweg entlang des Fürstengrunder Bachs, genannt Weilbach (siehe nachstehende Abbildung 6).

Die insgesamt Fahrbahnbreite ermöglicht zudem ein einseitiges Parken und ein fahrbahnbegleitender Gehweg (Breite 1,50 m) ist vorgesehen. Aufgrund des nur als gering zu erwartendem Verkehrsaufkommen wird jedoch auf den Bau eines separaten Radweges verzichtet.

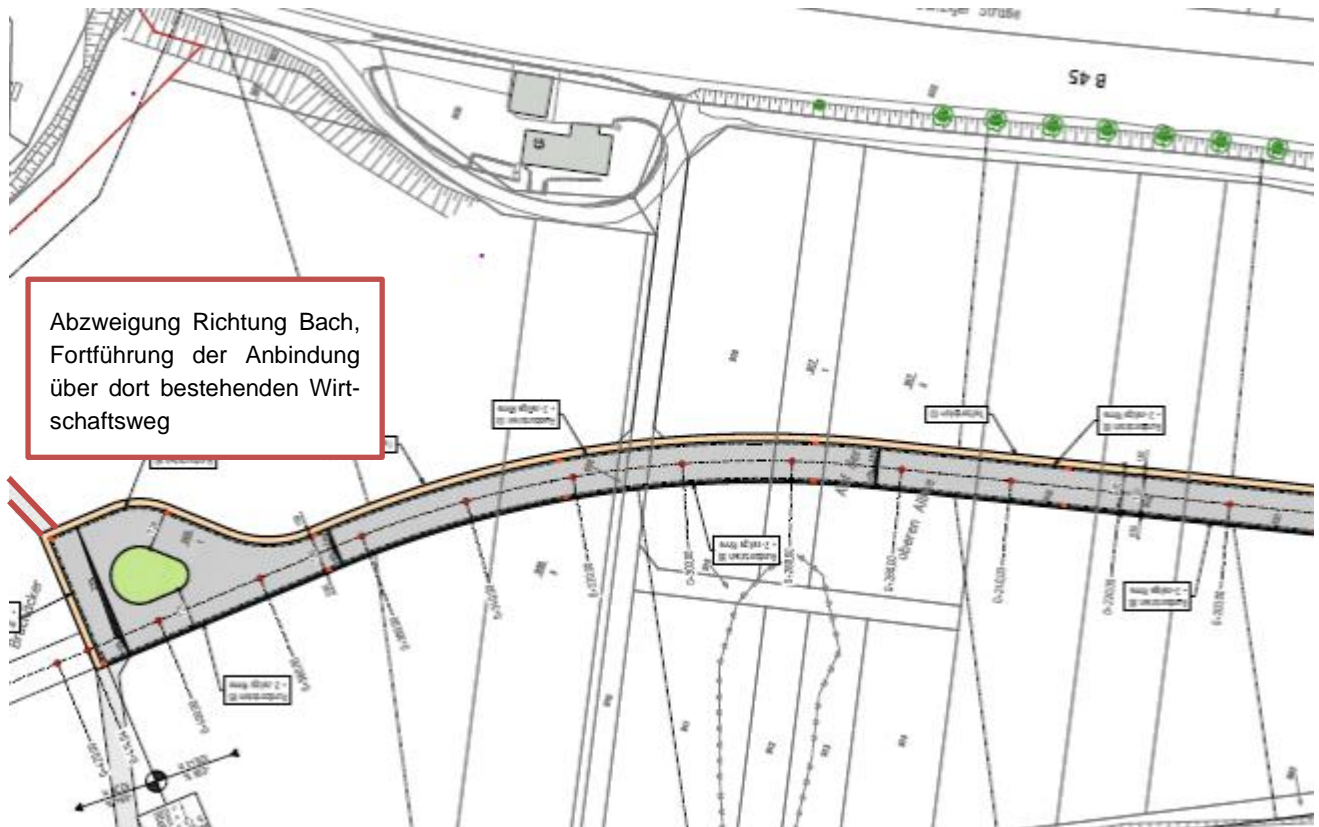


Abbildung 6: Darstellung der internen Erschließung (Stichstraße mit Wende-Kreisverkehr und Abzweigungen zum zum Fürstengrunder Bach und der Bahnlinienunterführung).

Mit der 250 m südöstlich liegenden Bushaltestelle Bad König Nord (Nähe Nahversorgungsstandort Edeka, Aldi, Rossmann) in der Frankfurter Straße ist das Plangebiet ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.



§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

3.2.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer verbindlichen Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des notwendigen Kompensationsbedarfs wird im Zuge der Bauleitplanung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO, 10. November 2018) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorgenommen. Sowohl der Umweltbericht als auch die Bilanzierung sind als gesonderter Teil den Planunterlagen beigelegt.

Aus der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung resultiert ein ermitteltes, auszugleichendes Biotopwertdefizit. Dieses Defizit soll durch mehrere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen u.a. auch im Umkreis des Eingriffsgebietes kompensiert werden. In der ebenfalls als Anlage beigelegten Naturschutzfachlichen Ausarbeitung (Konzepte zur Umsetzung von Ersatzmaßnahmen) werden auf acht verschiedenen Flächen jeweilige geeignete Maßnahmen beschrieben und erörtert. Das Maßnahmenkonzept für diese acht Flächen wurde in einem gemeinsamen Erörterungstermin zwischen der Plangeberin, dem Planungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde am 08.12.2021 bewertet und besprochen. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt über einen abzuschließenden **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Stadt Bad König als Plangeberin und der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises.

Mit dem Bebauungsplan wird es zur Versiegelung der Böden im Planbereich kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an diesen Stellen führt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch auszugleichen.

3.2.3 Artenschutz, Biotopschutz

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind hingegen betroffen, da sich der Geltungsbereich angrenzend an das Naturschutzgebiet Bruch von Bad König und Etzen-Gesäß anschließt, in welchem zusätzlich einige geschützte Biotope liegen. Dem Bauleitplanverfahren vorgelagert wurden daher arten- und naturschutzrechtliche Untersuchungen für das nahegelegene Schutzgebiet beauftragt.

Die Artenschutzprüfung [1] wurde 2017-/2019 durchgeführt und es wurde geprüft, inwieweit das geplante Gebiet mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vereinbar ist. Dabei wurde ermittelt, ob vorhabenbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die Verbotstatbestände nach BNatSchG fallen. Sollte dies der Fall sein, so wird ergänzend für die relevante Art geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind. Die Artenschutzprüfung erfolgte entsprechend der Vorgaben des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (Stand 12/2015).

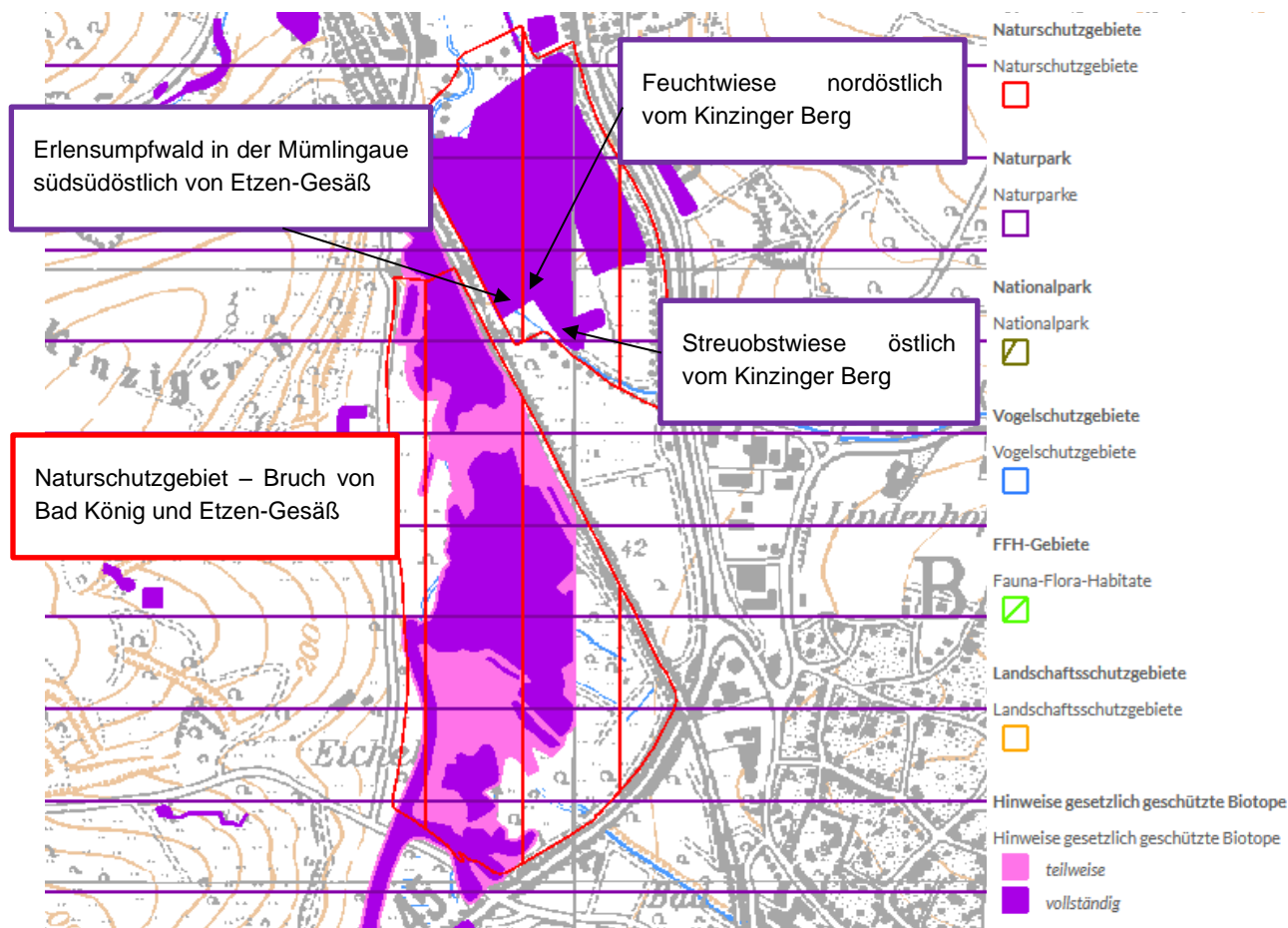


Abbildung 7: Schutzgebiete in der Umgebung zum Planstandort, rot = Naturschutzgebiet, lila = gesetzlich geschützte Biotope/Biotopkomplexe (Quelle: natureg.hesse.de, Abrufdatum 15.10.2021).



Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung (s. Floristische Kartierung, Anlage [2]) fand eine artenschutzrechtliche Betrachtung für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten und für 39 Vogelarten statt.

Für die Teilgruppe der Fledermäuse erfolgte dabei ebenso eine spezifische, formale Artenschutzprüfung wie für zwölf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und für zwei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung formulierter Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Textteil (Abschnitt A, Nr.7) festgesetzt worden, sodass deren Umsetzung planungsrechtlich gesichert ist.

3.2.4 Bodenschutz

Boden ist eine unersetzbare Ressource, er erfüllt vielfältige und wesentliche natürliche Funktionen und ist zudem Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Boden - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Im Vorfeld wurden bereits die Baugrundverhältnisse für die geplante Erschließungsstraße untersucht [6] sowie ergänzend generell ein hydrogeologisches Gutachten [3] bezüglich des anstehenden Grundwasserspiegels erstellt. Der natürliche Boden ist in die LAGA-Zuordnungs-kategorie Z 0 einzustufen und aus abfalltechnischer Sicht können die Bodenmaterialien vor Ort wiederverwendet werden (vgl. Anlage [6]).



3.2.5 Grundwasser

Das Gebiet liegt in der staugeregelten Mümlingau. Die Untere Wasserbehörde des Odenwaldkreises geht davon aus, dass der Grundwasserspiegel mit der Mümling korrespondiert, zumal der Fürstengrunder Bach regelmäßig sehr wenig Wasser führt bzw. sogar trockenfällt. Gemäß den Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens korrespondiert der Wasserstand im Untersuchungsgebiet mit dem Wasserstand des Hauptvorfluter Mümling und dem untergeordneten Vorfluter des Fürstengrunder Bachs.

Bei Hochwasserführung in den Vorflutern wird auch mit einem entsprechend höheren Grundwasserspiegel im Plangebiet gerechnet. Weiterhin wurde im Zuge des hydrogeologischen Gutachtens (Anlage [3]) untersucht, inwieweit es zu einer Grundwasserabsenkung durch die geplante Bebauung kommt, die sich sodann auf Pflanzenarten feuchter Standorte des angrenzenden Naturschutzgebietes auswirkt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der mit der Umnutzung von Grünland zu Gewerbefläche einhergehende Befestigungsgrad zu einem verstärkten oberflächigen Abfluss und einer verringerten Verdunstung führt. Hieraus resultiert, dass es in den regenreichen Wintermonaten zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung kommt, in den Sommermonaten die Grundwasserzehrung durch die Versiegelung jedoch verringert wird.

Im „worst case“ Fall der Bewertung wird angenommen, dass die Grundwasserneubildungsrate durch die Erhöhung der Befestigungsrate auf die Hälfte reduziert wird. Diese Reduzierung bedingt in den Modellbetrachtungen nur eine GW-Absenkung um max. 0,1 m in den Wintermonaten. Demnach werden keine relevanten Auswirkungen auf die benachbarten Biotope gesehen.

Da folglich im Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurde der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind. Es ist auch mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen.

Der Geltungsbereich wurde daher im Sinne des 9 Abs. 5 BauGB „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ als Vernässungsgefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Wer in ein vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Stadt Bad König oder gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.



3.2.6 Altlasten

Der Plangeberin liegen für den Planbereich keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, direkt im Osten angrenzend liegt zwischen Plangebiet und der Bundesstraße B 45 eine bebaute Fläche, die ehemals als Tankstelle und zur Reparatur von Kraftfahrzeugen genutzt wurde. Das Grundstück mit dem unterkellerten Gebäude (ehemalige Büro und Werkstatt) ist überwiegend asphaltiert und betoniert. Im Jahr 2004 wurde für diese Fläche eine umwelttechnische Bodenuntersuchung durchgeführt (Anlage [5]), die zu dem Ergebnis kam, dass sich keine Hinweise auf ein Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ableiten lassen. Es ergaben sich i. S. d. BBodSchG sowie des Altlastengesetztes keine Hinweise auf Altlasten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.2.7 Denkmalschutz

Nach erfolgter Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu der vorliegenden Planung wurde seitens hessenArchäologie auf eine mögliche Zerstörung des Bodendenkmals „Damm einer Altstraße“ (Kulturdenkmäler i. S. d. § 2 Abs. 2 HDSchG) im Zuge der Planumsetzung aufmerksam gemacht. Aufgrund dieser Erkenntnisse bezüglich geschützter Denkmäler innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein archäologisches Gutachten bzw. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG durchgeführt (Anlage [7]).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Gutachtenerstellung [7] und der danach erfolgten behördlichen Abstimmung wurde festgestellt, dass die geomagnetische Prospektion den im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom Landesamtes für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie geäußerten Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bestätigt und alsdann eine exakte Lagebestimmung ermöglicht hat. Zudem hat die Prospektion ergeben, dass keine weiteren Bodendenkmäler im Bereich des B-Plans vorhanden sind.

Die Struktur und Lage des Altweges lassen vermuten, dass es sich um eine mittelalterlich frühneuzeitliche Wegeverbindung handelt, die allerdings im 19. Jahrhundert bereits aus der Nutzung gekommen ist. Dies deuten auch die Hinweise auf die ursprüngliche Flureinteilung im Bereich der untersuchten Fläche an. Die Erhaltungsqualität des Bodendenkmals sowie seine Fortsetzung außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ergibt nach Ansicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie in der Abwägung der Schutzanforderungen des



Kulturdenkmals gegenüber dem Planungsinteresse der Kommune keine Erhaltungsnotwendigkeit, wenn sichergestellt wird, dass das Bodendenkmal im Vorfeld der Zerstörung dokumentiert wird.

Aus der Sicht des Landesamts für Denkmalpflege Hessen / hessenArchäologie reicht als Dokumentationsumfang ein Schnitt an einer noch abzustimmenden Stelle durch den Wegekörper und eine systematische Begehung des Verlaufes mittels Sonde aus. Die Durchführung dieser Untersuchung ist durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG kommt der Veranlasser der Veränderung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals für die Kosten seiner Dokumentation auf.

Ein entsprechender Lagevorschlag und Untersuchungsrahmen wurde bereits von einer Fachfirma erarbeitet und vorgelegt.

3.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der Bundesstraße B45 sowie die im Westen angrenzende Eisenbahnschiene bestehen Einwirkungen von Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche auf das Plangebiet und es fand eine schalltechnische Untersuchung statt. Diese liefert sowohl eine Prognose als auch eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen und die Grundlagen für die Bemessung passiver Lärmschutzmaßnahmen sowie grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen werden diskutiert.

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage [4]) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der B 45" der Stadt Bad König führt im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Nichtzulässigkeit von Wohnnutzung die Immissionsempfindlichkeit des geplanten Gewerbegebietes im Nachtzeitraum der Immissionsempfindlichkeit im Tagzeitraum (Büros und dgl. sind nachts nicht immissionsempfindlicher als tags) entspricht. Im Tagzeitraum ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Lediglich in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der B 45 kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen, die nach Osten zum Plangebietsrand hin auf bis zu ca. 10 dB(A) ansteigen. Im Nachtzeitraum ist der Orientierungswert von 65 dB(A) im Plangebiet eingehalten.

Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse wird eine schalltechnische Mindestfestsetzung vorgeschlagen, die sodann in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Eine Beeinträchtigung (Lärmbelastung) durch das geplante Gewerbegebiet für die Umgebung ist zunächst nicht zweifelsfrei auszuschließen. Eine Verträglichkeitsabschätzung des Bebauungsplanes mit den Erhaltungszielen von Schutzgebieten ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mümling.

Es grenzt im Norden mit dem Fürstengrunder Bach an ein Gewässer 3. Ordnung. Der Bach führt wenig Wasser, fließt in westliche Richtung und mündet in die Mümling. Die Berechnung

eines HQ 100 liegt nicht vor. Da das Gelände in nördliche Richtung abfällt und zum Bach entsprechend § 38 WHG und § 23 Hessisches Wassergesetz ein Abstand bis zur Grundstücksgrenze von mind. 5 Metern (vorliegend durch die private Grünfläche 10 m) eingehalten wird, wird davon ausgegangen, dass Gefährdungen des Baugebietes sowie von Unter- und Oberliegern ausgeschlossen werden können.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone I des mit Verordnung vom 08.09.1953 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in Bad König. Die in der Schutzverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

Nach der Verordnung über den Schutz der Heilquellen in Bad König sind in der Zone I Grabungen, Bohrungen und andere Arbeiten ohne Genehmigung des Landrats nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Flur zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

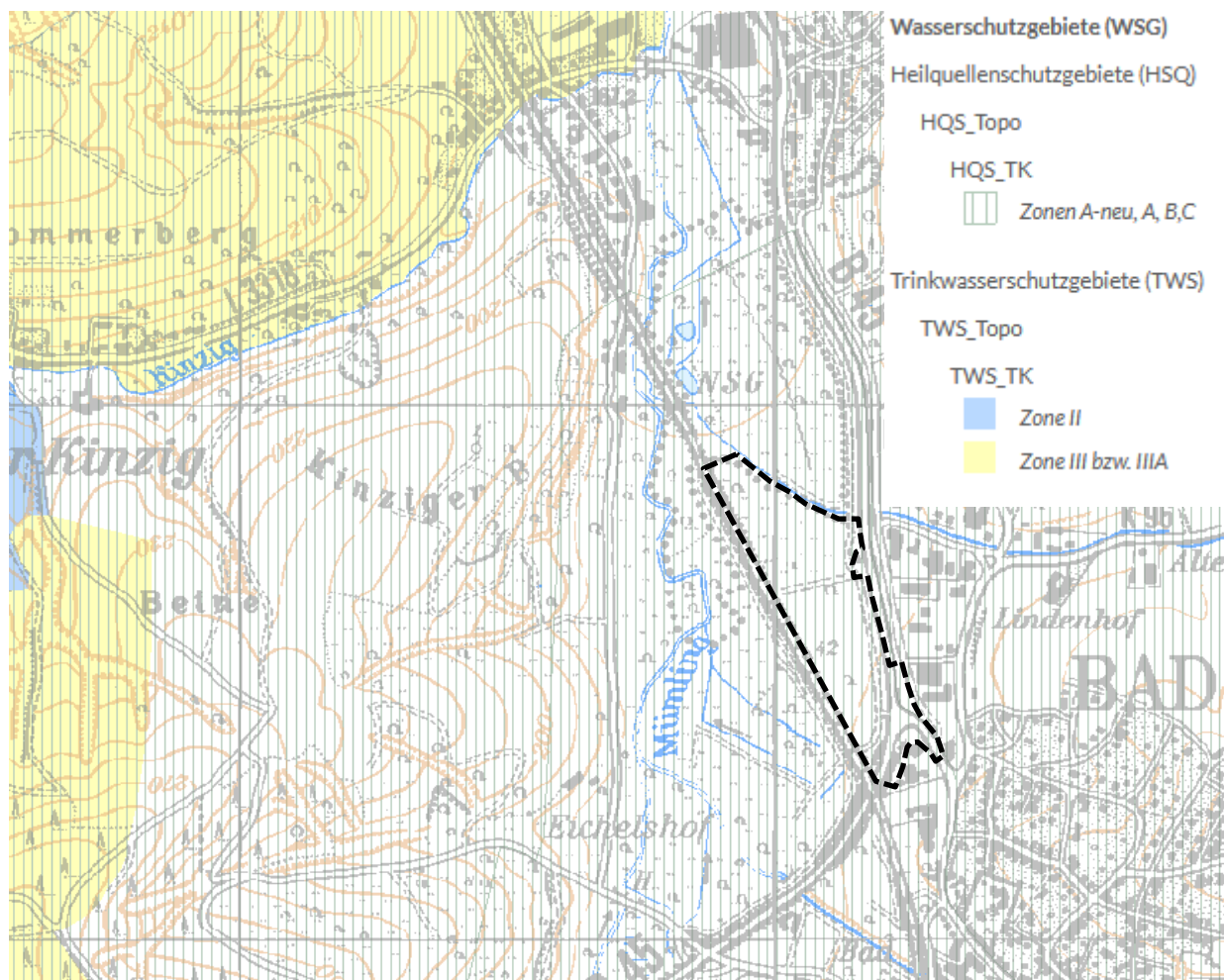


Abbildung 8: Auszug Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (Quelle: <http://gruschu.hessen.de/>, Abrufdatum 13.10.2021).



4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden basierend auf den Planungsgrundlagen der umliegenden Bestandsbetriebe getroffen. Insofern erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen würden, was in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht ist.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbebetriebe durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Durch den Ausschluss von weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern.

Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.



4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Baumassenzahl (BMZ) sowie zur Oberkante baulicher Anlagen (OK).

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im Gewerbegebiet (GE) mit der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Größe von $GRZ = 0,8$ festgesetzt. Ebenso wird die Baumassenzahl also die zulässige Zahl Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche, auf $BMZ = 10$ festgesetzt. Hierdurch werden die heutigen Orientierungswerte für Obergrenzen der GRZ und BMZ in Gewerbegebieten aufgegriffen jedoch nicht höher angesetzt, um einerseits dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung zu tragen und andererseits aber auch ausreichend Freiflächen im Gebiet zu belassen, die sodann begrünt werden und einen Beitrag zum Einfügen in die Umgebung leisten.

Im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer $GRZ = 0,9$ überschritten werden.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen spezifiziert. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude und baulicher Anlagen ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet. Es ist anzumerken, dass bei der Festsetzung der OK auf 12, 50 m an den Gebäudehöhen der östlich von der B 45 gelegenen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben orientiert wurde. Somit wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld integrieren und eine angemessene Ortsabrundung garantieren.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der OK gilt die anbaufähige, im Planteil festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des anliegenden Grundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zur Fahrbahnmitte nachzuweisen. Äquivalent hierzu wurde die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO auf die Bezugshöhe festgesetzt. Somit wird die Höhenlage auf die künftige Höhe der internen Erschließungsstraße gesetzt, sodass von dieser Höhe aus sich die zulässige OK von 12,50 m ergibt und den Gebäuden keine Höhenentwicklung durch den Straßenbau wegfällt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, womit nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit maximal 50 m Gebäudelänge und eine einseitige



Grenzbebauung zulässig sind. Gewerbegebietstypische Baukörper machen grundsätzlich, entsprechend der betrieblichen Bedarfe an umbaute Flächen für Werkstatt- und Funktionsketten, Materiallager etc. eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge wie auch offenen Bauweise notwendig. Hierdurch können Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, aber auch bei eventuell unpassend zugeschnitten Grundstücken kann an eine Grenze gebaut werden. Je nach Aufteilung des Gewerbegebietes (Grundstücksparzellierung) kann somit flexibel auf die Ansprüche der künftigen Betriebe reagiert werden.

Die räumliche Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Bauleitplanung ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen eingeteilt. Hierbei wird ein zusammenhängendes Baufenster zeichnerisch festgesetzt, ebenfalls um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der künftigen Bauherren reagieren zu können.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Balkone, Treppen, technische Bauteile etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,00 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung soll den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Gebäuden ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen gesehen wird.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der zusammenhängend festgesetzten Baufenster können Garagen, z. B. innerhalb der Grundstücke ungeachtet dessen im Rahmen der Zulässigkeiten nach der HBO als Grenzgarage errichtet werden, sofern der Standort der Garage innerhalb des Baufensters liegt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von ausreichend Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Dies trägt zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind diese Anlagen unzulässig, da die Errichtung dieser unmittelbar an den Grundstücksgrenzen städtebaulich nicht erwünscht ist. Überdachte Stellplätze und vor allem Garagen rufen eine einschränkende räumliche Wirkung hervor und insbesondere im Bereich der Bauverbotszone soll die Zulässigkeit auf die Baufenster begrenzt werden.

Stellplätze und Lagerplätze wurden zusätzlich in der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze, Bereich zwischen dem Grünstreifen parallel der B 45 und dem Baufenster des Gewerbegebietes, in der Bauverbotszone zugelassen, um diese Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls zu nutzen. Durch den Grünstreifen (Grünfläche mit der Bezeichnung A) werden parkende PKW auf den Stellplätzen oder Lagerbestände optisch



von der Bundesstraße getrennt und somit weder von der Bundesstraße aus einsehbar noch wirken sie sich störend aus.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll ein Maximum an Flexibilität und Möglichkeit zur Nutzung der Grundstücke eingeräumt und die Betriebsabläufe können optimiert werden.

4.1.5 Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, wobei die verkehrliche Erschließung des Gebietes aus südlicher Richtung über eine neue Anbindung an die Bundesstraße B 45 erfolgt. Die innere Erschließung ist mit einem Ausbauquerschnitt von 9,00 m geplant, die einen einseitigen Fußgängerweg beinhaltet.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung geplante öffentliche Wirtschaftswege sind für die ungehinderte Anbindung westlich des Plangebiets liegender Flächen sowie für die Erreichbarkeit von Abwasseranlagen seitens des zuständigen Abwasserverbandes mit dessen Spülfahrzeugen (Lastkraftwagen, Länge 10 m) auszubilden.

Der bestehende, unbefestigte Wirtschaftsweg entlang des Gewässers Fürstengrunder Bach, genannt Weilbach wurde zur Bestandssicherung als solches festgesetzt (öffentliche Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung). Durch die bisher unbefestigte Ausführung des Weges ist der Gewässerrandstreifen gesichert, verbleibt in öffentlicher Hand und wasserwirtschaftliche Arbeiten können problemlos stattfinden. Auch bedarf es an dieser Stelle ebenfalls einer Zufahrt für die Spülfahrzeuge des Abwasserverbandes und mehr noch befinden sich in der Parzelle des bestehenden Weges (Flur 7, Nr. 302) Kanäle und eine städtische Wasserleitung, an welche durch Ringschluss für das Plangebiet angeschlossen wird. Damit nach Planumsetzung die Kanäle und Leitung grundsätzlich, aber auch speziell für Instandhaltungsarbeiten, erreichbar bleiben, wurde die bestandssichernde Festsetzung des Weges erforderlich.

Des Weiteren ergab sich dadurch die Koinzidenz, dass für die Anbindung des östlich in den Geltungsbereich hereinragenden „Halbinsel“-Grundstücks der ehemaligen Tankstelle keine gesonderte Erschließungsstraße herzustellen ist, da der Grundstückseigentümer über die Abzweigung des Wendekreises und den bestehenden unbefestigten Weg auf das „Halbinsel“-Grundstück zufahren wird.

Um am Kreuzungspunkt/Einfahrtsbereich in das Gewerbegebiet verkehrlichen Gefahrensituationen vorzubeugen, wurde in diesem Teilbereich entlang der inneren Erschließungsstraße Zu- und Abfahrtsverbote gemäß Planeintrag festgesetzt.



4.1.6 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Nach Informationen der e-netz Südhessen wird zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Hierfür wurde die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Die Trafostation soll ferner mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten im Sinne einer Vorsorge aufgrund des Verkehrs mit Schwerlastkraftwagen bzw. deren Kurvenfahrverhalten, um Beschädigungen durch unvorhergesehene, verkehrliche Situationen möglichst entgehen zu können.

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Leitungen aufgenommen. Damit sollen einerseits die durch das Plangebiet bereits laufenden Leitungen planungsrechtlich gesichert werden. Andererseits soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Leitungsverlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit oberirdisch vornehmen wollen. Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist.

Diese Festsetzung ist jedoch nicht auf die Führung von Telekommunikationsleitungen anzuwenden, da Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien in § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) abschließend enthalten sind.

4.1.7 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Da für den Geltungsbereich aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Löschwasser-Grundschutz bereitgestellt werden kann, wurde als ergänzende Maßnahmen zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge (1600 l/min bzw. 96 m³/h) die Errichtung von Löschwasserzisternen geplant. Die Entfernung zwischen der Löschwasserentnahmestelle und einem Gebäude im Versorgungsgebiet sollte nicht mehr als 300 m betragen, daher wurden zwei Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt; einem im südlicheren und eine im nördlicheren Teilbereich des Plangebietes. Die genaue Ausführung und Lage der Zisternen innerhalb der Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen.

Neben den zentralen Löschwasserzisternen wurde mit der bauordnungsrechtlichen Vorschrift der Zisternensatzung (s. Kapitel 4.2.6) die Anlage von Retentionszisternen oder Retentionsrigolen zur Rückhaltung und zum Gebrauch des Niederschlagswassers von Dach-, Grundstücks- und Wegeflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedes Grundstücks bestimmt.

4.1.8 Grünflächen

Es sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, welche als Verbindungs- und Sicherheitsstreifen für die angrenzenden Wirtschaftswege dienen. Daher



wurden Zufahrten und Überfahrungen als zulässig bestimmt, sodass diese Bereiche ihre Funktion für die Wirtschaftswege erfüllen können. Ferner wurden Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, ebenfalls in diesen Flächen zugelassen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Norden des Geltungsbereichs, im Bereich des Verkehrsgrün/geplanter Wirtschaftsweg/private Grünfläche ein Absetzbecken für die Reinigung des Niederschlagswasser geplant ist, um das gereinigte Wasser später über den mäandrierenden Graben in den Fürstengrunder Bach einleiten zu können. Um dieses wasserschonende, ökologisch wertvolle Vorhaben umsetzen zu können, wurden Anlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO in den Verkehrsgrünflächen zugelassen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen entlang der Bundesstraße wie auch die privaten Grünflächen im Osten des Gebietes sind gemäß der Festsetzung Teil A, Nr. 9.1 (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft) mit einem alternierenden Gehölz-Grünstreifen zu bepflanzen.

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrassen parallel zur Bundesstraße wurde von einer Festsetzung dieser Streifen auch als private Grünfläche Abstand genommen und als öffentliche Grünflächen bestimmt. Hierdurch kann eine Abstimmung über mögliche Überpflanzung der Trassen mit Gräsern und flachwurzelnden Gewächsen mit den Versorgungsträgern gewährleistet und eine problemfreie zukünftige Zugänglichkeit der Leitungen gesichert werden.

4.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

In den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurde eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, insbesondere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation des natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffs und dem funktionalen Ausgleich der Eingriffe. Die Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bzgl. des Artenschutzes wurden in ihrem konkreten Maßnahmengehalt aus dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag übernommen bzw. abgeleitet. Das Gutachten liegt der Bauleitplanung als Anlage bei.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wurde als naturschutzfachlicher Ausgleich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen A die Anlage eines Gehölz-Grünstreifens (Baum-/Heckenstrukturen ergänzend mit ruderalen Wiesenstreifen) festgesetzt. Hierdurch soll eine Abschirmung nach Norden in Richtung des angrenzenden Naturschutzgebietes von aus dem Gebiet kommenden Licht- und Bewegungsstörungen entstehen. **Auf den zu begrünenden Flächen wird zunächst von einem Erhalt der bestehenden Vegetation ausgegangen, soweit dies möglich ist. Die Neuanlage von Flächen entlang der nördlichen und östlichen Peripherie des Geltungsbereichs soll durch Anpflanzen von Gehölzen erfolgen und z. B. im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungstrasse im Norden durch einen ruderalen Wiesenstreifen begleitet werden. Durch die Heckenpflanzung wird eine Eingrünung des Gewerbegebietes von nordöstlicher bis südliche Richtung erreicht und geringer einsehbar von der Bundesstraße und auch vom Naturschutzgebiet aus. Der ruderale Nutzungstyp wird auch auf die Bereiche angewendet, die straßennah zwischen Gehölzpflanzung und Straßenbegleitgrün liegen. Ferner sollen die nicht durch**



bauliche Anlagen belegten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets entweder als ruderale Saumvegetation oder als versickerungsfähige Schotter-/Kies-/Sandflächen hergestellt werden.

Mit Ruderalflächen sind Standorte gemeint, die sich selbst überlassen werden und auf denen sich Tier- und Pflanzengemeinschaften ansiedeln können. Die Bedingungen auf diesen Standorten sind sehr speziell: In der Anfangsphase ist ein pflanzenfreier Rohboden anzutreffen, der quasi Nährstoffe und Sonne zur Verfügung stellt. Speziell auf diese Ausgangssituation angepasst Arten, die sogenannte Ruderalflora oder Ruderalvegetation, ist sehr schnell und effektiv in der Lage, einen solchen Standort zu besiedeln. Die Arten müssen widerstandsfähig sein z.B. gegen die Sonneneinwirkung und in ungeschützten Lagen kann es zu Austrocknungen kommen - möglicherweise kommen Trittbelastungen oder sonstige mechanische Störungen hinzu.

Für die Entwicklung gibt es eine natürliche Abfolge (Sukzession), wie sich die Pflanzengemeinschaft auf den Ruderalflächen entwickelt. Beginnend mit Pionierpflanzen - oft auch einjährige Pflanzen, welche innerhalb eines Jahres den kompletten Lebenszyklus durchlaufen - kommen von Jahr zu Jahr weitere Pflanzen hinzu. Teilweise werden die Pioniere dann wieder verdrängt. Werden die Flächen nicht durch erneute Störung wieder von der Pflanzendecke befreit können sich mehrjährige ausdauernde Ruderalfluren entwickeln.

Die Zusammensetzung mit Pflanzenartengemeinschaft ist zum einen von der Zeit abhängig. Zum anderen bestimmen auch die mineralische Bodenbeschaffenheit (basisch oder sauer), die kleinklimatischen Bedingungen (sonnig/schattig) und Nährstoffsituation (nährstoffreich/nährstoffarm), welche Pflanzen sich etablieren. Auch Tiere besiedeln natürlich diese Lebensräume. Die pflanzenfreien und nicht selten wärmebegünstigten Standorte können wärmeliebende Insekten oder Reptilien, wie Zauneidechse und Mauereidechse anziehen. Zahlreiche Tagfalter finden Nektar an den Blütenpflanzen.

Alle artenschutzrechtlichen Kompensationen (CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen) finden außerhalb des Plangebiets auf externen, vorzugsweise kommunalen Grundstücken statt. Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen wird mittels städtebaulicher Verträge gesichert; der Eingriff kann als kompensiert angesehen werden. Auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die zeitliche Umsetzung von Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb Anfang März bis Ende August festgesetzt. Ferner hat der Beginn von Abrissarbeiten außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Weiterhin wurde ganz im Sinne einer Klimaanpassung des Städtebaus festgesetzt, dass die Dachflächen von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der Dächer, die für technische Aufbauten wie Antennen, Blitzschutzanlagen, Schornsteine etc. in Anspruch genommen werden, von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Angelehnt an die Hessische Bauordnung gelten als Nebengebäude bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume und Feuerungsanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50m³ (z.B. Garagen, Pavillon, Gerätehaus etc.). Alle darüber hinaus gehenden baulichen Anlagen gelten vorliegend als Hauptgebäude und deren Dächer sind mit einer Begrüpfung auszustatten.



Die Festsetzung einer Dachbegrünung zur Dachausgestaltung wurde gewählt, da sich eine Begrünung positiv auf den Naturhaushalt auswirkt, denn zum einen kann das Niederschlagswasser zurückgehalten und die kleinräumigen Strahlungsverhältnisse verbessert werden, was insgesamt die örtlichen Aufwärm Tendenzen minimiert. Zum anderen wird durch die Dachbegrünung ein Lebensraum für Insekten geschaffen, deren Dasein wiederum für örtlich vorkommende Vögel eine Nahrungsquelle bietet.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen.

Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

4.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Zur verkehrlichen Erschließung der ausgewiesenen Baufenster wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der geplanten Form – Stichstraße in das Plangebiet von der B 45 aus, mit anschließendem Wende-Kreisverkehr. Die Baufenster sind möglichst großzügig gewählt, um eine flexible, an die künftig ansässigen Betriebe angepasste Gebietsentwicklung vornehmen zu können. Letztlich sind somit die exakt benötigten Grundstückszuschnitte noch nicht abzusehen, sodass im Norden des Kreisverkehrs aufgrund der noch offenen Lage und Größe der Grundstücke eine „Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Fläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (GFL) festgesetzt wurde. Diese sichert nach erfolgter Aufteilung des Gebietes die Erreichbarkeit der künftigen Gebäude im nördlichsten Gebietsteil. Denn im Anschluss an den Kreisverkehr ist es z.B. möglich, dass der gesamte Bereich zusammenhängend einem Betrieb dient oder aber geteilt wird für mehrere Betriebe, sodass für die nördlichsten Parzellen Flur 7, Nr. 894, 895/1, 895/2, 896, 897 und 898 eine Anbindung gewährleistet sein muss (= GFL). Zum



Zwecke der Leitungsführung für die technische Ver- und Entsorgung sind den Versorgungsträgern die entsprechenden Rechte einzuräumen. Denn neben der verkehrlichen muss entsprechend auch eine technische Anbindung der künftigen Betriebe gemäß der zu treffenden Grundstücksparzellierung erfolgen.

4.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Die Pflicht zur Errichtung baulicher und sonstiger technischer Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, vorliegend die Installation von Solarmodulen und Photovoltaikanlagen, wurde unter Beachtung des Abwägungsgebots und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sowie Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Festsetzung dient zum einen allgemein der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie dem Klimaschutz und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (und § 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f) BauGB zu berücksichtigende, städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Zum anderen wird durch die Festsetzung die Stadt Bad König als Plangeberin ihrer Aufgabe bzw. Verpflichtung als Klima-Kommune Hessens gerecht. Am 08.04.2017 hat die Stadt Bad König die Charta des Landes Hessen „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ unterzeichnet. Mit dieser Unterzeichnung hat sich die Stadt somit verpflichtet, Maßnahmen zur Eindämmung des Klimawandels umzusetzen und ihren Beitrag dafür zu leisten, die landesweiten Klimaschutzziele zu erreichen. Um diese gemeinsamen Ziele aller hessischen Klima-Kommunen zu verwirklichen, bedarf es einer Vielzahl an kommunalen Maßnahmen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung vor Ort. Die verbindliche Festsetzung zur Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie im neuen Gewerbegebiet ist dabei eine geeignete Maßnahme zur Zielerreichung. Denn mit der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien wird durch die Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung und der daraus resultierenden Reduzierung der CO₂-Emissionen und Verbesserung der Luftqualität durch schadstofffreie Stromproduktion gegenüber fossiler Stromproduktion ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarfläche auf den Dächern ganz oder teilweise Module der Solarthermie (Solarwärmekollektoren) errichtet werden. Dadurch wird den künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht gelassen, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Das geplante Gewerbegebiet bietet aufgrund der Größe der künftig dort angesiedelten Gewerbebauten, genauer gesagt der Dachflächen dieser Gebäude, optimale, großzügige Flächen zur synergetischen Nutzung solarer Strahlungsenergie. Im Solarkataster Hessen ist für den Bereich

des Gewerbegebietes eine durchschnittliche Strahlungsenergie von 950-1.000 kWh/m² pro Jahr angegeben. Ökonomisch betrachtet bieten solche mittlerer/durchschnittlicherer Werte (gelb-orange Färbung) eine sehr gute Wirtschaftlichkeit, da der Solarstrom gleichmäßiger über den Tag verteilt erzeugt wird und der Eigenverbrauch steigt.

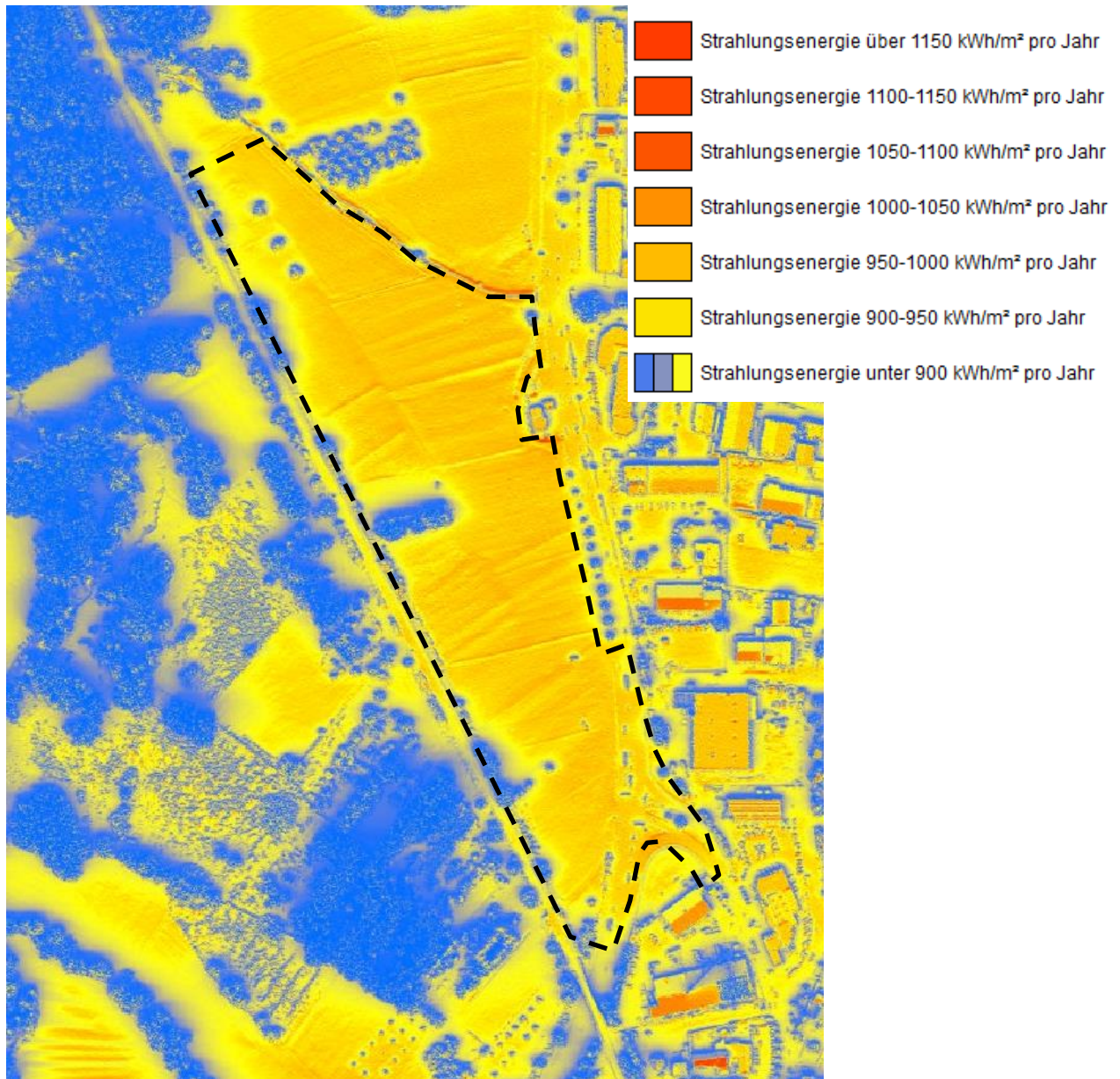


Abbildung 9: Auszug aus dem Solarkataster Hessen, mit nachträglicher Eintragung des Geltungsbereiches (Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2022) Solarkataster).

In Kombination mit der festgesetzten Dachflächenbegrünung kann zudem der Ertrag der Solar- und Photovoltaikanlagen gesteigert werden, da sich begrünte Dächer geringer aufheizen als z.B. Kiesdächer, eine niedrigere Umgebungstemperatur entsteht somit auch die Solarmodule selbst weniger aufheizen. Mit der Mindestsubstratstärke von 7 cm für die Extensivbegrünung



der Dächer wurde bereits darauf geachtet, dass auch unterschiedliche Substratstärken umgesetzt werden können, sodass sich eine Begrünung in ihrem Wuchs zwischen den Modulen verträglich und verschattungsfrei ausbilden kann.

4.1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt Städte und Gemeinden dazu, aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne diese Festsetzungsmöglichkeiten blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip). Durch kontinuierliche Lärmbelastungen aufgrund von Verkehrsgeräuschen aufgrund der angrenzenden Bundesstraße und Eisenbahnlinie (Art, Dauer und Intensität der Geräusche können variieren) leidet das Wohlbefinden und letztlich wird das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit negativ beeinflusst. Die Festsetzungen objektbezogener (passiver) Schallschutzmaßnahmen dient daher dem Schutz der sich in den Daueraufenthaltsräumen befindenden Personen und soll gesunde Arbeitsverhältnisse im Gebiet gewährleisten.

Jedoch wurde in den Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.“

Hierdurch wird erreicht, dass das Gutachten nicht per se anzuwenden ist, sondern auch auf veränderte Gegebenheiten reagiert werden kann.

4.1.13 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für eine nachhaltige Entwicklung des neuen Gewerbestandortes in Bad König wurden neben den wirtschaftlichen und sozialen Interessen insbesondere auch die ökologischen Aspekte betrachtet. Aufgrund der allgegenwärtigen und großen gesellschaftlichen Zukunftsaufgabe des Klimawandels und der Anpassung daran sowie auch der Erhaltung des angrenzenden Naturschutzgebietes und bestmöglichen Koexistenz, wurden explizite Festsetzung zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes getroffen.

Neben den Nutzungsregelungen, Ausgleichsmaßnahmen und dezidierten Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung (siehe Nr. 4.1.7) wurden Festsetzungen zu Pflanzgeboten aufgenommen.



So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, unter anderem mit einer Strauchgruppe aus mindestens drei Sträuchern und je angefangener 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum sowie je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ziel der Anpflanzungen soll sein, eine Durchgrünung des Gebietes und im gleichen Zuge insbesondere der heimischen Avifauna neue Nahrungsquellen zu schaffen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. zweireihige Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiermit sollen die vorhandenen Strukturen entlang der Bahntrasse aufgefüllt werden. Des Weiteren werden Auswirkungen auf Schutzgüter vermindert und insbesondere die festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen aber auch die Pflanzung der Hecken übernehmen Habitatfunktionen für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten.

4.1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig, da diese die Anbindung des neuen Gewerbegebiets für PKW und LKW sowie gesonderte fußläufige Erreichbarkeit, getrennt von motorisierten Verkehrsteilnehmern, sicherstellt. Dies ist vor allem auch für erforderliche Aufschüttungen jeder Art innerhalb der privaten Baugrundstücke von Relevanz, da anzunehmen ist, dass diese nach erfolgtem Straßenendausbau aufzufüllen sind. In diesem Sinne wird bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete die Grundstücke oberhalb des anstehenden natürlichen Geländes bis zur in Teil A, Nr.11 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche zulässig sind. Auf die unveränderte Gültigkeit des § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO wird hingewiesen, da Auffüllungen nur bis

4.1.15 Höhenlage

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht nachzuvollziehende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, da das natürliche Gelände vor Ort durch Geländebewegungen während der Bauphase so nicht mehr heranzuziehen ist. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die für das jeweilige Grundstück heranzuziehen ist (entspricht der Höhe der herzustellenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche). Diese Festsetzung wurde gewählt, da alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Planbezugshöhen abstellen und diese Planbezugshöhen in den überwiegenden Fällen oberhalb der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe liegen. Daher sollte auch das Geländeniveau hierauf Bezug nehmen.

Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei



Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die festgesetzte Höhenlage „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch den Ausschluss von Tonnendächern als Dachformen soll die Erhaltung einer harmonischen Dachlandschaft bzw. ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und die Regenfallrohre so zu gestalten ist, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Aus dem gleichen Grund ist auch die Verwendung von Kupfer und Blei unzulässig.

Nicht spiegelnde Materialien

4.2.2 Beschränkung von Werbeanlagen

Werbung will gesehen werden. Dabei nimmt sie auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung unmittelbar Einfluss. Daher wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Massierung als störend empfunden werden können.

Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, zulässig. Fremdwerbung ist demnach unzulässig. Weiter wird festgesetzt, dass die in den Baugebieten festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen nicht durch Werbeanlagen überschritten werden darf und es sind ausschließlich selbstleuchtende oder angestrahlte, blendfreie Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind grelle, weitreichende Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungs- und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem (Laufflichtschaltung) oder blinkendem Licht. Eine Auflistung der zulässigen und unzulässigen Werbeanlagen sowie die Ausgestaltung von selbstleuchtenden und unbeleuchteten Werbeanlagen sind in der textlichen Festsetzung explizit aufgeführt. Die Festsetzungen zu Ausführung und Gestaltung der Werbeanlagen haben zum Ziel, die naturräumliche Kulisse im Umfeld des Plangebietes und somit die Stadtbildqualität zu schützen.



4.2.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Zur Wahrung des Straßenbildes und in Anlegung an das bestehende Umfeld des Geltungsbereiches sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Sinne des Schallschutzes können ausnahmsweise auch höher Mauern zulässig sein, sofern die Gründe gefordert oder gutachterlich empfohlen werden.

Des Weiteren sind Zäune aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von 2,10 m zulässig. Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden und die Austauschfunktionen zu sichern, ist bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und wurden Mauersockel ausgeschlossen.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Zäune mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die so entstehende Begrünung lässt die Gewerbegrundstücke sich besser in die, durch Grünstrukturen teilweise geprägte Umgebung einfügen und bietet darüber hinaus einen gewissen ökologischen Vorteil für die örtliche Flora und Fauna.

Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen z.B. gemäß Pflanzlisten im Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan herzustellen. Durch diese Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen soll ein harmonischer Übergang von den gewerblich genutzten Flächen zu den angrenzenden Freiflächen und dem Naturschutzgebiet sichergestellt werden.

4.2.4 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze von Fahrrädern

Für die Oberflächengestaltung von Stellplätzen und Abstellplätzen wird festgesetzt, dass diese Flächen vorzugweise wasserdurchlässig bzw. teilbegrünt auszuführen sind, um die Vollversiegelung und somit den Totalverlust der Ressource Boden auf das absolut notwendigste Mindestmaß zu beschränken, auch ganz im Hinblick auf die ökologischen Auswirkungen und die Abflusswirksamkeit einer Versiegelung. **Für Fahrradunterstände wird hingegen eine Überdachung als Wetterschutz empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist dann in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abzuleiten.**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Heilquellenschutzgebiet ist eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge von PKW-Stellplätzen nicht auszuschließen und diese Flächen entsprechend als wasserundurchlässig zu befestigen. Bei vollversiegelten Flächen hat die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser sodann alternativ in den Regenwasserkanal oder die kommunale Abwasseranlage zu erfolgen, da die anstehenden Bodenverhältnisse eine erhöhte Versickerung vor Ort nicht ermöglichen.

4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser

Die Verwendung von Niederschlagswasser wurde im Sinne der Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes festgesetzt. Um die Abflusswirksamkeit der Flächen günstig zu beeinflussen, ist



bei der Oberflächengestaltung entsprechend auf eine Ent- oder Teilversiegelung zu achten, wobei die Böden im Plangebiet eine örtliche Versickerung nahezu nicht zulassen. Daher wurde darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne gesammelt und z. B. als Brauchwasser genutzt werden sollte. Ziel dieser Maßnahme soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle, Entlastungsbauwerke und Vorfluter) nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu überlasten und Abflussspitzen zu reduzieren.

Sofern das (überschüssige) Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken verwertet wird, ist es gedrosselt in den Regenwasserkanal oder die Abwasseranlagen einzuleiten. Flächen, die zur Lagerung von Stoffen dienen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächenwasser ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze, sind aufgrund der Verschmutzungsanfälligkeit und schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist daher direkt dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in ein Gewässer eventuell zugelassen werden.

4.2.6 Zisternensatzung

In den letzten Jahren hat sich sowohl regional als auch national eine Häufung von Extremwetterereignissen wie Starkregen oder auch Hitzewellen beobachten lassen. Im Kontext der klimawandelbedingten Zunahme von Starkregen bei gleichzeitig stärker austrocknenden Böden obliegt den Kommunen bei der Planung und Neuausweisung von Wohnbaugebieten nun die Verantwortung aber auch Möglichkeit, bereits frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Schritte in Form von Maßnahmen und Festsetzung zur Klimaanpassung vorzusehen. Nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsstrukturen tragen elementar ihren Teil zur Anpassung an das sich ändernde Klima sowie zum Umweltschutz bei. Eine Regenwasserrückhaltung, -speicherung und -nutzung sind wirkungsvolle Maßnahmen, um die Grundwasserneubildung sowie die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens zu fördern, die Kanalsysteme gezielt zu entlasten und zugleich den Trinkwasserverbrauch zu senken. Gleichzeitig kann durch eine geeignete Entwässerungskonzeption ein Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge geleistet werden.

Zu diesem Zweck wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Zisternensatzung als bauordnungsrechtliche Vorschrift für das Plangebiet erlassen. Gemäß der Satzung ist auf jedem privaten Grundstück eine Retentionszisterne oder ein Retentionsrigolensystem herzustellen. Aufgrund der Lage im Heilquellenschutzgebiet Zone I ist eine genehmigungsfreie Grabung, Bohrung oder andere Arbeit nur bis 2,0 m Tiefe unter Flur zulässig. Daher sind Zisternen und auch ein abgedichtetes Rigolen(tunnel)system in der Satzung enthalten. Sollte eine Zisterne zum Einsatz kommen, kann diese neben dem gedrosselten Abfluss des aufgefangenen Niederschlagswassers (Drosselabflussmenge: max. 10 l/s*ha) auch ein Nutzvolumen umfassen, so dass zusätzlich eine vermehrte Brauchwassernutzung entsteht. Bei der Ausgestaltung der Retentionszisterne kann eine „klassische“ Retentionszisterne zum Einsatz kommen, die so aufgebaut ist, dass das Niederschlagswasser über den Zulauf in die Zisterne fließt und über einen Ablaufschlauch mit der vorgegebenen, gedrosselten Abflussmenge langsam wieder ausströmt.



Durch den gebremsten Ablauf im Vergleich zum Zufluss bei Niederschlag wird sich der Wasserstand in der Zisterne zwar erhöhen, eine Nutzung des Wassers ist bei dieser Art der Zisterne jedoch nicht vorgesehen und möglich.

Wählt man eine Retentionszisterne die Regenwasserrückhaltung und -nutzung kombiniert, kann der „untere“ Wasserfüllstand der Zisterne als Nutzvolumen dienen. Bei der kombinierten Retentionszisterne ist jedoch ein größerer Behälter einzusetzen, der die beiden Volumina Rückhaltevolumen und Nutzvolumen berücksichtigt. Das Volumen zur Wassernutzung wird dabei nicht auf die Rückhaltung angerechnet, da bei normalen Niederschlägen allgemein von einem Füllstand im Bereich des Nutzvolumens ausgegangen wird und erst mit einsetzenden Starkregenereignissen der Füllstand in den Bereich des Rückhaltevolumens weiter ansteigt und dann über einen Schlauch gedrosselt abgegeben wird.

4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§21 HDSchG)
- Bodenschutz
- Vorfluter, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete
- Heilquellenschutzgebiet
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Eisenbahnbetrieb
- Brand- und Katastrophenschutz
- Pflanzlisten
- Einsichtnahme von DIN-Normen
- Artenschutz- und Artenhilfsmaßnahmen

In Abschnitt D finden sich nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zur Bauverbotszone aufgrund der Bundesstraße 45 sowie zu dem Gewässerrandstreifen des Fürstengrunders Baches genannt Weilbach im Osten angrenzend.

5 Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung von Grundstücken erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Bad König durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.



5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für den Bebauungsplan (Werte im Rahmen einer geringfügigen, grafischen Ungenauigkeit):

Gewerbegebiet (GE)	ca. 49.979 m²
<i>hierin enthaltene GFL-Flächen</i>	<i>ca. 838 m²</i>
<i>hierin enthaltene Flächen für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung</i>	<i>ca. 341 m²</i>
Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 14.300 m²
<i>hierin enthaltene Fläche für Abwasserbeseitigung</i>	<i>ca. 68 m²</i>
besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Wirtschaftswege, geplant)	ca. 1.388 m²
bestehender, unbefestigter Wirtschaftsweg	ca. 1.538 m²
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün	ca. 325 m²
Freiflächen zwischen bestehendem Weg und Geltungsbereich	ca. 76 m²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 2.944 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kennzeichnung A)	ca. 4.227 m²
<i>hiervon private Grünflächen</i>	<i>ca. 1.865 m²</i>
<i>hiervon öffentliche Grünflächen</i>	<i>ca. 2.362 m²</i>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 74.777 m² (= 7,48 ha)

6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes, Anlagen

6.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes und Anlagen

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planteil zum Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Umweltbericht inkl. Bestandskarten
- Maßnahmenkonzept mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.2 Anlagen

- [1] BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2019): *Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Stadt Bad König Bebauungsplan „An der B 45“.*
- [2] BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (2019): *Floristische Kartierung und Biotopkartierung, Stadt Bad König Bebauungsplan „An der B 45“.*



- [3] DAS BAUGRUND INSTITUT DIPL.-ING. KNIERIM GMBH (2019): *Stadt Bad König Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 45“, Hydrogeologisches Gutachten.*
- [4] DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT MBH SCHALLTECHNISCHES BÜRO (2021): Schalltechnische Untersuchung, *Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 45“ Stadt Bad König.*
- [5] GEONORM GMBH (2004): *Bad König, Außenliegen 15, Umwelttechnische Bodenuntersuchung.*
- [6] GEONORM GMBH (2019): *Bad König, Gewerbegebiet „An der B45“ Erschließungsstraße, Baugrunduntersuchung.*
- [7] POSSELT & ZICKGRAF (PZP) (2018): *Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Stadt Bad König, Odenwaldkreis.* Magnetometerprospektion vom 18. bis 20. September und am 30. Oktober 2018, Abschlussbericht.
- [8] R+T VERKEHRSPLANUNG (2017): *Verkehrsgutachten, Gewerbegebiet „An der B45“ Bad König.*
- [9] Übersichtspläne Versorgungsleitungen der e-netz Südhessen AG (Abrufdatum 26.04.2022)

Aufgestellt:

INFRAPRO Ingenieur GmbH & Co. KG
Lautertal, 29.04.2022

ergänzt (Satzungsbeschluss)

06.09.2022

Ergänzt (erneuter Satzungsbeschluss)

18.11.2022

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH