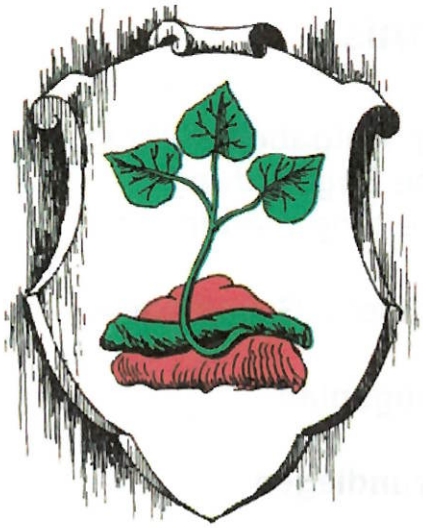


Bauleitplanung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda

Begründung zur 1.Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

für die Kernstadt Rotenburg a. d. Fulda Stand März 2024

Vorhabenträger:
Landesbetrieb Bau und Immobilie Hessen
(LBIH)
Niederlassung Ost
Eigilstraße 2
36043 Fulda

Entwurfsverfasser:
Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. H. Wacker
Zum Kegelsköpfchen 9
36199 Rotenburg an der Fulda

Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung, Aufgabenstellung
1.1 Städtebauliche Begründung
1.2 Grenze des Geltungsbereiches

2 Planungsrechtliche Grundlagen
2.1 Regionalplan
2.2. Flächennutzungsplan

3. Rechtliche Grundlagen

4. Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Entwurfsoffenlegung

5 Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

6. Planungsziele des Bebauungsplans
6.1 Ziele und Zwecke der Planung
6.1 Erschließung
6.3 Sonstige Infrastruktur
6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB 2004) und Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

7. Naturschutzfachliche Bewertung zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, sowie erforderliche CEF-Maßnahmen
7.1 Vermeidungsmaßnahmen
7.2 Minimierungsmaßnahmen
7.2.1 Randeingrünung (10 m breit) in Richtung LSG
7.2.2 Randeingrünung (5 m breit)
7.2.3 Weitere Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen
7.2.4 Weitere Maßnahmen zur Minimierung von negativen Auswirkungen von Glasfassaden
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

8. Bodenschutz

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

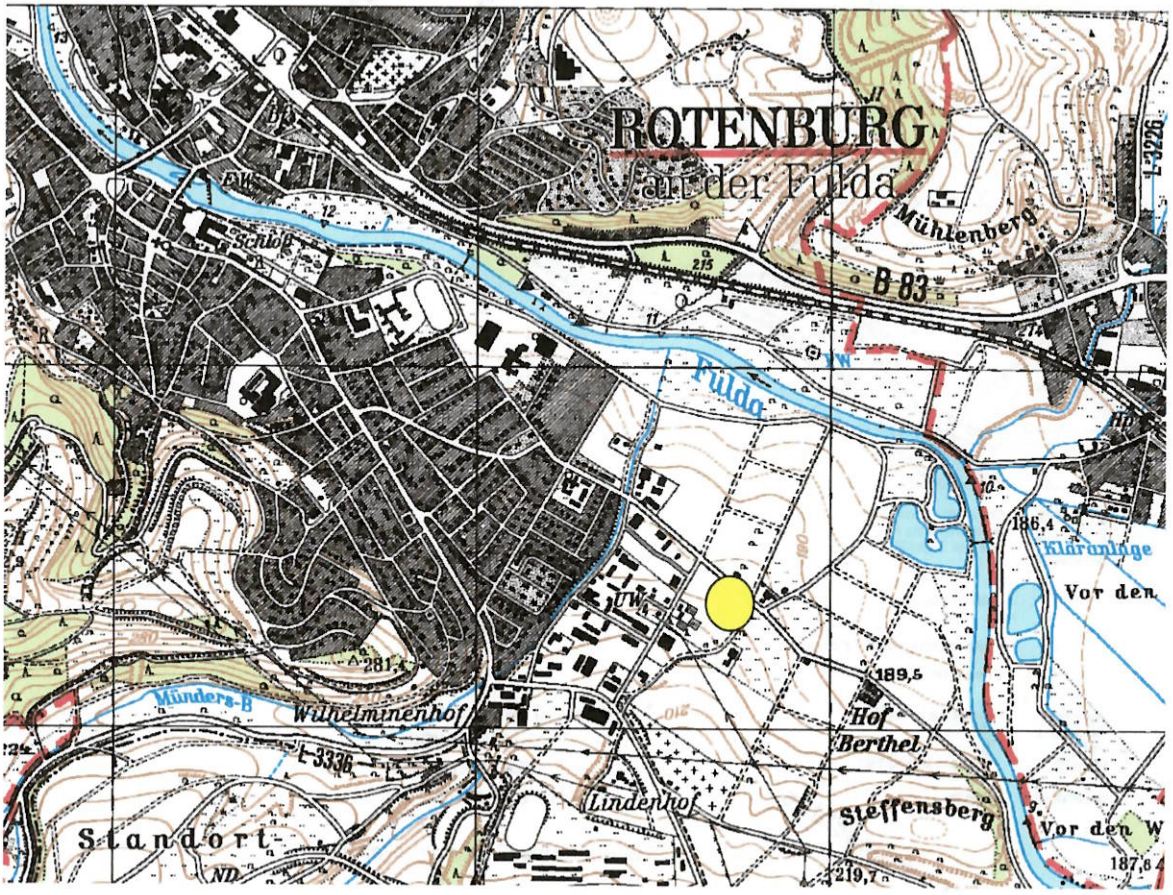
1. Veranlassung, Aufgabenstellung

1.1 Städtebauliche Begründung

Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung Rotenburg hat den Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung am 08.12.2022 die 1.Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege" und im Parallelverfahren die 94. Änderung des Flächennutzungsplans Teil C "Am Rasenwege", der Stadt Rotenburg an der Fulda beschlossen.

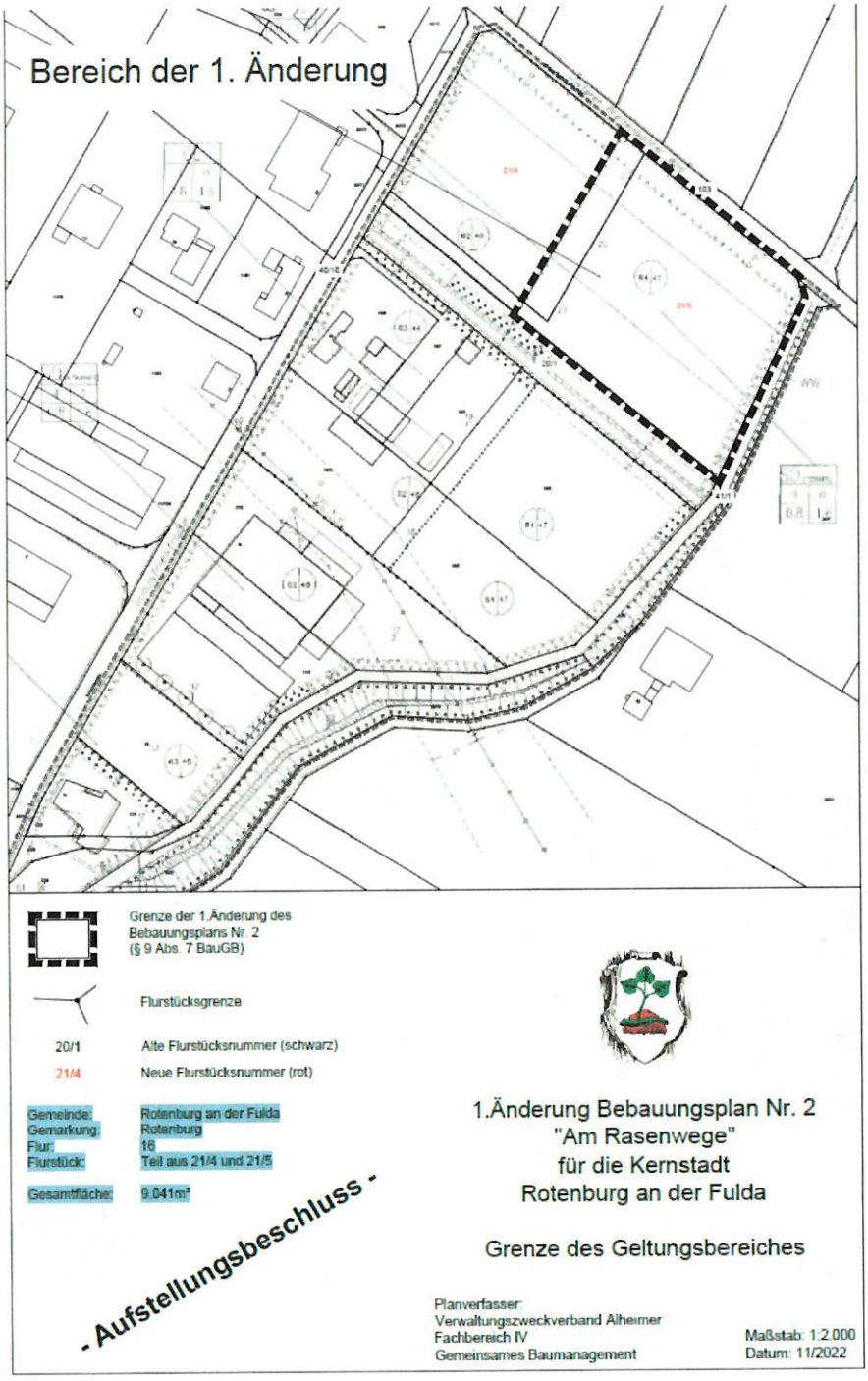
Das THW plant den Neubau eines Stützpunktes einschließlich erforderlicher Infrastruktur für den Ortsverband Rotenburg. Geplant ist ein gut erschlossener Standort im bestehenden Industriegebiet „Am Rasen“ in Rotenburg.



Lage des geplanten Standorts

1.2 Grenze des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Am Rasenwege"

Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 9.041 m² in der Gemarkung Rotenburg, Flur 16, Flurstücke: Teil aus 21/4 und 21/5.



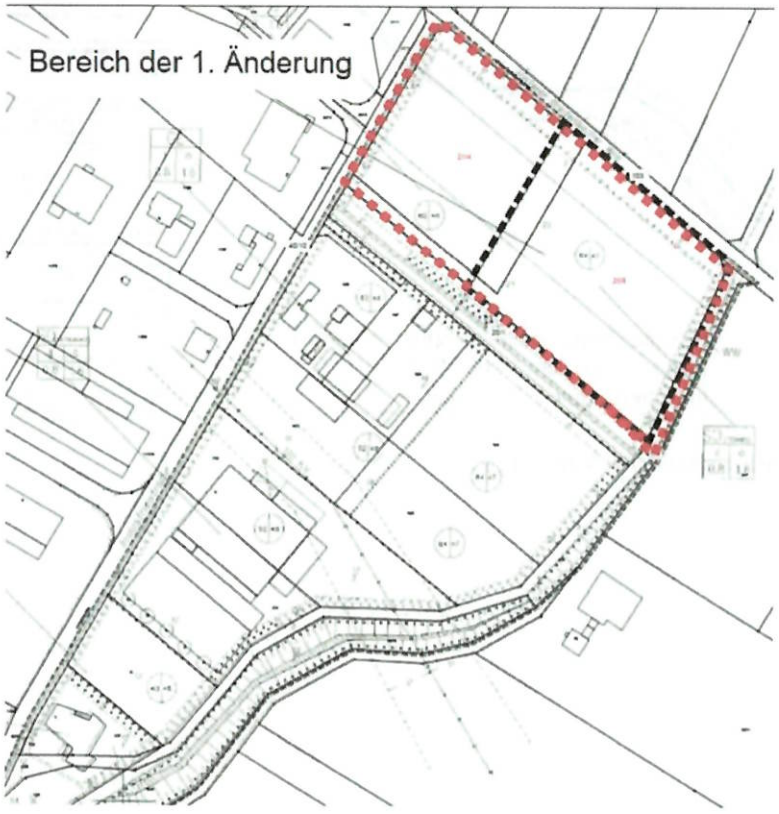
Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2022

1.3 Verfahrensänderung

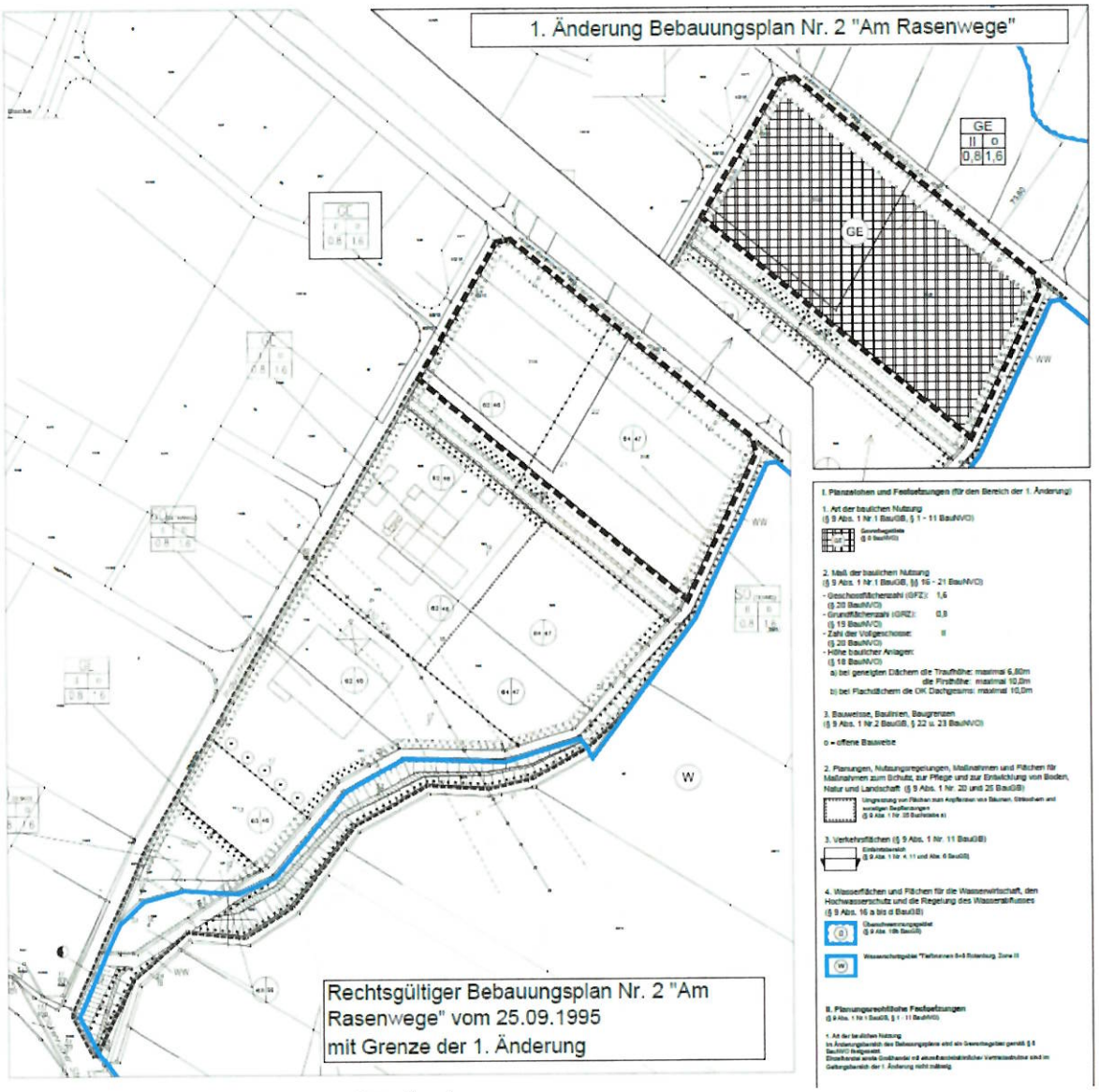
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen keine Stellungnah-

men, die die Umstellung des Verfahrens nach § 13 BauGB ausschließen. Aus diesem Grund wurde der Entwurf auf das Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht umgestellt. In diesem Zuge soll auch die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans als Berichtigung erfolgen.
Auch die Abteilung Kassel/Wasser- Boden- und Abfall beim RP hat in Ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass das erforderliche Kapitel Bodenschutz auch in die Begründung des B-Plans aufgenommen werden kann.
Des Weiteren wurde die Änderungsfläche auf den gesamten Planbereich des THW erweitert. Dies erfolgte aufgrund von Anregungen der Unteren Bauaufsicht. Alle weiteren Hinweise und Anregungen wurden in den Bebauungsplan bzw. in die Begründung aufgenommen. Nicht bebauungsplanrelevante Anregungen wurden zur Kenntnisnahme an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

Entwurf der Begründung zur
1.Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege" im vereinfachten Verfahren nach § 13 ohne Umweltbericht
(mit 94. Änderung des Flächennutzungsplans Teil C "Am Rasenwege" der Stadt Rotenburg an der Fulda im Parallelverfahren)



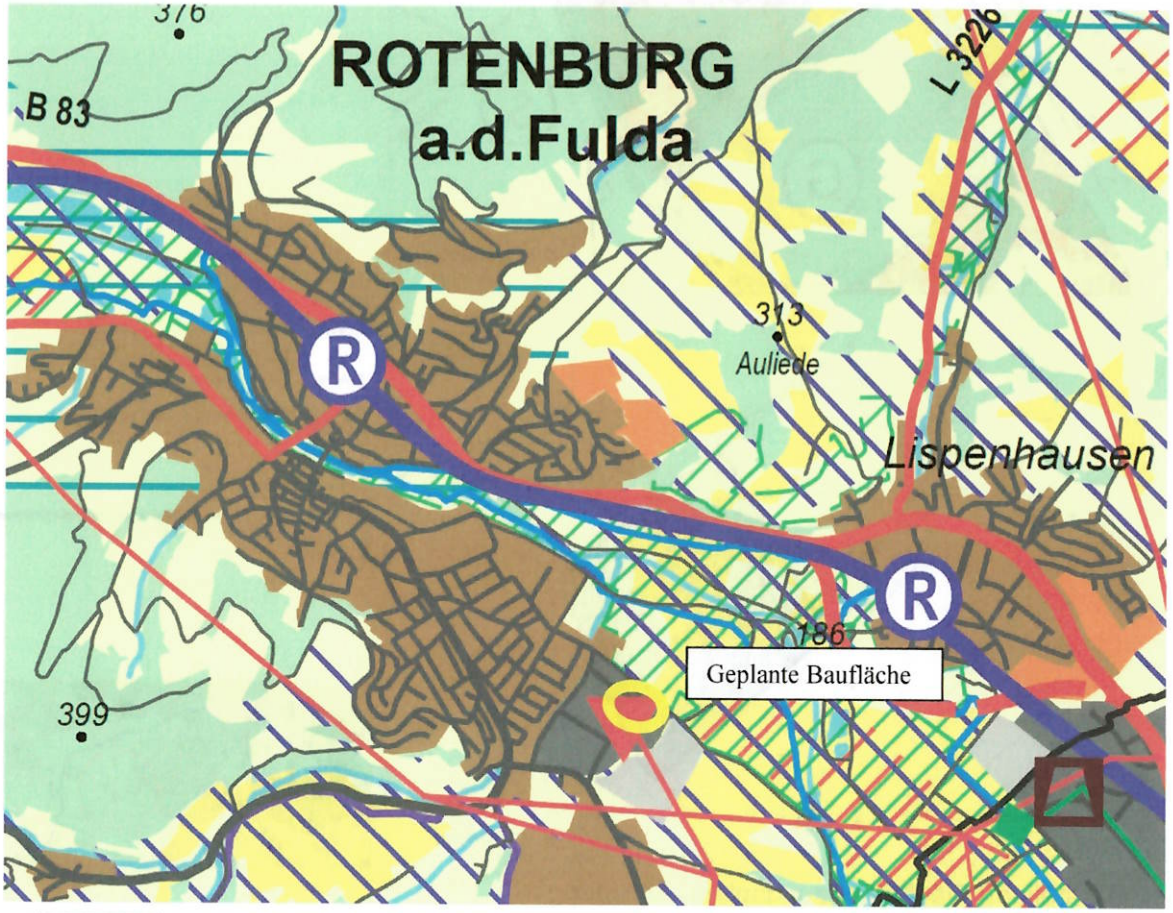
Gemarkung: Rotenburg,
Flur 16,
Flurtücke: 21/4 und 21/5
Gesamtfläche: 15.468 m²



Auszug aus der Bebauungsplan-Änderung

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Regionalplan



Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand

Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung

Die geplante Baufläche liegt im Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe Bestand“ und grenzt direkt an ein Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe Planung“ im Südosten an. Die Bauleitplanung entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Darstellung Flächennutzungsplans-Änderung

Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Tennis“ ausgewiesen. Geplant ist die Änderung der „Sonderbaufläche Tennis“ in „Gewerbliche Baufläche“ entsprechend der Festsetzung im vorderen Drittel des bisher nicht bebauten Grundstücks.
Aufgrund der Verfahrensänderung nach §13 Zuge erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplans als Berichtigung.

3. Rechtliche Grundlagen

Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

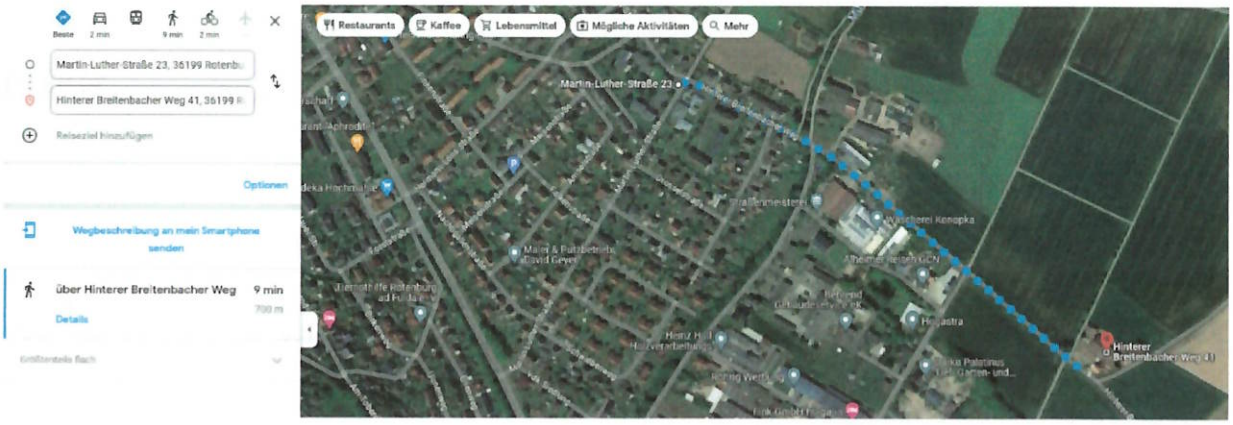
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) m. W. v. 01.02.2023
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 und der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG*)1) vom 25. Mai 2023.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009) (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023.

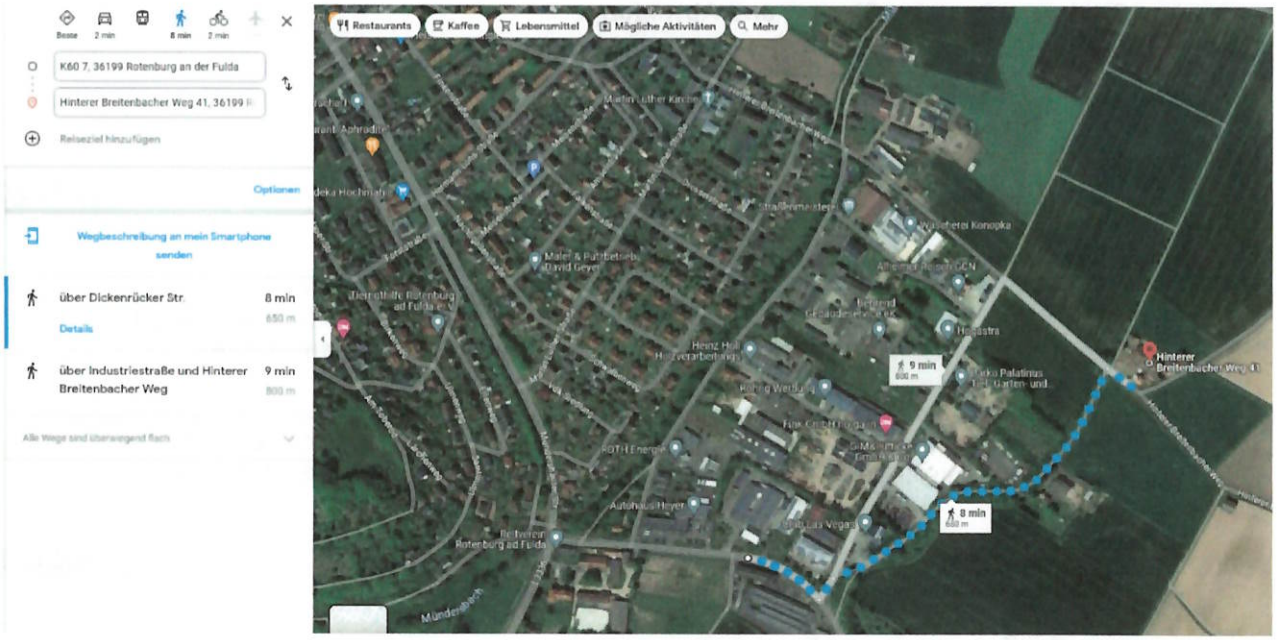
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90).

4. Umweltrelevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeit-igen Beteiligung und der Entwurfsoffenlegung Stellungnahmen, in denen Anregungen vorgebracht wurden

1. NVV **16.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
„Zu Ihrer Mail vom 4. August teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten des NVV keine Einwände hinsichtlich der o. g. Planung bestehen, möchten jedoch folgendes dazu anmerken:
Der Standort liegt an der Grenze des gewünschten Erschließungsradius mit 650m Fußwegentfernung von der Haltestelle Rotenburg Finanzamt (Bedienung durch die Linie 305 im 60-bzw. 120-Minutentakt) bzw. 700m von der Haltestelle Rotenburg Martin-Luther-Kirche (Bedienung durch die Stadtbuslinie 302 im 30-Minutentakt) (s. angehängte Screenshots). Die Erschließung ist als ausreichend zu bewerten. Um den genannten Standort sowie das angrenzende Industriegebiet besser erschließen zu können, wäre eine Erweiterung des Stadtbusverkehrs der Linie 302 sowie die Errichtung neuer Haltestellen im Industriegebiet notwendig, was allerdings die Erschließung des Wohngebiets im Umkreis der Martin-Luther-Straße verschlechtern würde.
Eine Optimierung der Erschließungsqualität ist im Rahmen der Neuausschreibung des Bündels 303 (Vergabe zum 15.12.2025) denkbar, aber nicht zwingend notwendig."





Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Über die Information wird die Verkehrsbehörde der Stadt Rotenburg in Kenntnis gesetzt.

2. Landesamt für Denkmalpflege
29.08.2023

Anregungen und Stellungnahme:
„Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans Nr. 2 sowie die 94. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Rasenwege" in Rotenburg a. d. Fulda werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.
Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der textlichen Festsetzung aufzunehmen:
„Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

3. Telekom **30.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
Zur genannten Bauleitplanung haben wir keine Einwände vorzubringen.

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenenTelekommunikationslinien der Telekom informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Der Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

4. Regierungspräsidium Kassel Bergaufsicht **02.02.2024**

Anregungen und Stellungnahme:
„Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Bergwerksfeld „Tannenberg" überdeckt wird. Es wird empfohlen die Bergwerkseigentümerin Group II Exploration GmbH, Flötebrink 3, 37412 Herzberg/Harz, zum Vorhaben zu hören."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Der Berechtigte des Bergwerksfeld Tannenberg ist über das Projekt schriftlich informiert worden. Es gab jedoch keine Rückantwort. Somit scheinen keine Interessen betroffen zu sein.

5. RP Kassel Kommunales Abwasser **16.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
„Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich des kommunalen Abwassers und der Gewässergüte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.
Anfallendes Schmutzwasser ist der Kläranlage Rotenburg/Braach zuzuleiten. Die ausreichende Kapazität der Kanalisation ist in Eigenverantwortung sicherzustellen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist in der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung nicht berücksichtigt. Das angrenzende Gebiet wird im Trennsystem entwässert."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Die Information wird an die Stadtwerke weitergeleitet.

Entwurfsoffenlage **19.02.2024**
Keine Bedenken.

6. EAM **09.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
„Strom:
Im Plangebiet befinden sich 1 KV- und 20 kV Stromversorgungsleitungen sowie Steuerleitungen unseres Unternehmens. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Die evtl. von Ihnen vorgesehenen Bepflanzungen müssen so abgestimmt werden, dass

keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

- 2,50 m in der Regel nicht erforderlich
- 1,00-2,50 m Einsatz Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen
- 1,00 m Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen"

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Den Anregungen wird entsprochen.

Entwurfsoffenlage **22.02.2024**

gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Gas:
Im Plangebiet befinden sich keine Gasversorgungsleitungen.

Strom:
Im Plangebiet befindet sich Fernmelde-/Telekomunikationsleitungen diese Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Wir haben die aktuellen Planunterlagen (Strom und Gas) diesem Schreiben beigefügt. Die Planangabe erfolgt ohne Gewähr. Der Pläne sind ausschließlich für Planungszwecke zu verwenden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.

Wir bitten Sie, den Bauherrn dahin gehend zu informieren, dass vor Baubeginn ein Gespräch mit unserer RegioTeam in Bebra (Tel.: 06622/9211-0) stattfinden sollte, damit die ausführende Baufirma von uns vor Ort auf evtl. Gefahrenstellen hingewiesen werden kann.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel bitten wir um Beachtung der EAM Netz GmbH Baurichtlinien.

Abstände:	**Schutzmaßnahmen:**
> 2,50 m	in der Regel nicht erforderlich
1,00 – 2,50 m	der Einsatz von Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen
1,00 m	Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen bitten wir um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH".

Sollten sich Änderungen ergeben, bitten wir um erneute Benachrichtigung vor Beginn der Rechtskräftigkeit.

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Den Anregungen wird entsprochen.

7. RP Kassel Immissionsschutz **31.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
„Gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.
Hinweis: Das nordöstlich der Planfläche angrenzende landwirtschaftliche Anwesen ist nach meinem Kenntnisstand nicht mehr bewohnt. Sofern im Zuge der künftigen Bebauung (hier insbesondere in einem 2. östlichen Bauabschnitt) durch das THW mögliche lärmseitige Konflikte gerade zur Nachtzeit (22 – 06 Uhr, mögliche Wohnnutzung auf den Aussiedlerhof unterstellt) auftreten sollten, können diese im Erfordernisfall noch im Planungsschritt der Bauantragsstellung geregelt werden. Insgesamt ist der Übergang GE zu MI (von mir zugewiesene Widmung der Fläche „landwirtschaftlicher Hof" analog der TA Lärm für den Fall eine schutzwürdigen Wohnnutzung) im Sinne des Trennungsgrundsatzes eingehalten."

Entwurfsoffenlage Stellungnahme **12.02.2024**

„Gegen das Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin grundsätzlich keine Bedenken. Dennoch sind Denkanstöße in Form von Hinweisen zu geben.

Hinweise

Abweichend von meiner Stellungnahme vom 23.08.2023 und nach durchgeführter Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das auf dem nordöstlich der Teilplanfläche Flurstück 21/5 angrenzende landwirtschaftliche Anwesen schutzwürdige Wohnbereiche mit Immissionsorten u.a. in Richtung Südwest und West aufweist. Im Zuge des zweiten Bauabschnittes des THW Stützpunktes auf dem Hauptfeld Flurstück 21/5 sollen Unterkunftsräume und 2 Werkstatthallen entstehen. Grundsätzlich wäre im Zusammenhang anzuraten, das gegenwärtige Sondergebiet (Tennis/Getränke/Dico) als „SO THW" (nach TA Lärm wie ein Mischgebiet MI zu behandeln) oder ggf. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) auszuweisen (Zulässigkeit von Gewerbe, welches auch in einem MI zulässig wäre) Damit verbundene mögliche Einschränkungen (z.B. keine Hallenöffnungen, Türen in Richtung Immissionsorte Wohnbebauung) würden grundsätzlich sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte besonders zur Nachtzeit an den nächst gelegenen Immissionsorten (Wohnbebauung Landwirtschaftl. Anwesen: 45 dBA) sicher eingehalten würden. Da es sich im vorliegenden Planungsszenario aber um eine vorhabenzogene Planung bekannter sowohl georeferenzierter als funktioneller Entfaltung handelt, muss der lärmseitige Konflikt aus Gewerbe und schutzwürdigem Wohnen nicht unbedingt im Bauleitplanverfahren gelöst werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Werkstattbereiche für Reparaturen an THW Fahrzeugen aus Immissionssicht denkbar ungünstig geplant sind, da gerade hier hohe Schallleistungspegel erzeugt werden könnten und überdies dieser Funktionsbereich auch noch in der kürzesten Entfernung zur gegenüberliegenden Wohnbebauung läge. Dieser mögliche Konflikt wäre durch eine Verlegung der Werkstattbereiche in westliche Richtung nach Flurstück 21/4 zu) bzw. eine Zufahrt mit Hallenöffnungen an der Südseite der Werkstatthallen zu entschärfen. Eine weitere Variante wäre das Festlegen von immissionsseitigen Nebenbestimmungen innerhalb des Bauantrages (keine Reparaturen/Mortortestläufe im Außenbereich vor den Werkstatthallen, laute Reparaturen oder Inspektionen (z.B. Schlagschraubereinsatz bei Radwechsel) nur in den Hallen bei verschlossenen Toren, keine nächtlichen Werkstattarbeiten (22 – 06 Uhr). Ausgenommen von diesen Festsetzungen wäre der Alarmfall, der immissionsseitig nicht betrachtet würde, da der Schutz/die Rettung von Leib und Leben priorisiert sind."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet.

8. Landkreis Hersfeld-Rotenburg - Untere Naturschutzbehörde 31.08.2023

Anregungen und Stellungnahme:
„Gegen die vorgelegten Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Bei den weiteren Planungen sind die Auswirkungen auf das direkt benachbarte Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda" (LSG) zu untersuchen. Hier insbesondere der Einfluss von Licht, Lärm, und Staubemissionen. Die geplante Randbepflanzung sollte sich in ihrer Höhe an die Höhe des neuen Gebäudes anpassen, damit Emissionen ins LSG vermieden werden.
Zur Beleuchtung empfehlen wir den folgenden Passus aufzunehmen:
Die Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blaulicht
enthalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bernsteinfarbene bis warmweiße Leuchtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2.500 Kelvin). Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen: Upward Light Ratio ULR = 0 %; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda" hin (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr)."

Wir weisen darauf hin, dass die neuen Bestimmungen des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG vom 25. Mai 2023) beim geplanten Gebäude für den THW mit zu beachten sind: Demnach sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG (3) bei Neubau großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Die benachbarten Gehölzstrukturen auf dem Flurstück 20/1, Flur 16, Gemarkung Rotenburg sind vor der Baumaßnahme und im Betrieb zu schützen und langfristig zu erhalten. Die damalige Ersatzfläche in Lispenhausen (Gemarkung Lispenhausen, Flur

11, Flurstück 75/3) scheint sich im damals geplanten Zielzustand zu befinden. Sie sollte mit in den Bebauungsplan als Ausgleichsfläche als Planteil B aufgenommen werden."

Stellungnahme Entwurfsoffenlegung **26.02.2024**

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hersfeld-Rotenburg bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Aufnahme der Festsetzungen zur Beleuchtung in den B-Plan wird befürwortet.

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Keine Bedenken.

9. Landkreis Hersfeld-Rotenburg - Bauaufsicht **28.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
„Gegen den Vorentwurf der 94. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bauaufsichtlich keine Bedenken.
Auch gegen den Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans bestehen bauaufsichtlich keine grundsätzlichen Bedenken.
Wir möchten darauf hinweisen, dass aktuell unklar ist, ob ausschließlich die Festsetzungen 1.5.1 und 1.5.2 aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Rasenwege" bestehen bleiben (s. Absatz unter II. 2. der textlichen Festsetzungen) oder ob ausschließlich die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzungen und GRZ neu gefasst wurden und alle weiteren Festsetzungen weiterhin auch für den Änderungsbereich Bestand haben (s. Hinweis unter Planzeichen und Festsetzungen).
Die Ausführungen auf dem Vorentwurf des Planteils sind u.E. missverständlich und müssen eindeutig geregelt werden."

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Die Anregungen werden mit der entsprechenden Änderung des B-Planentwurfs übernommen.

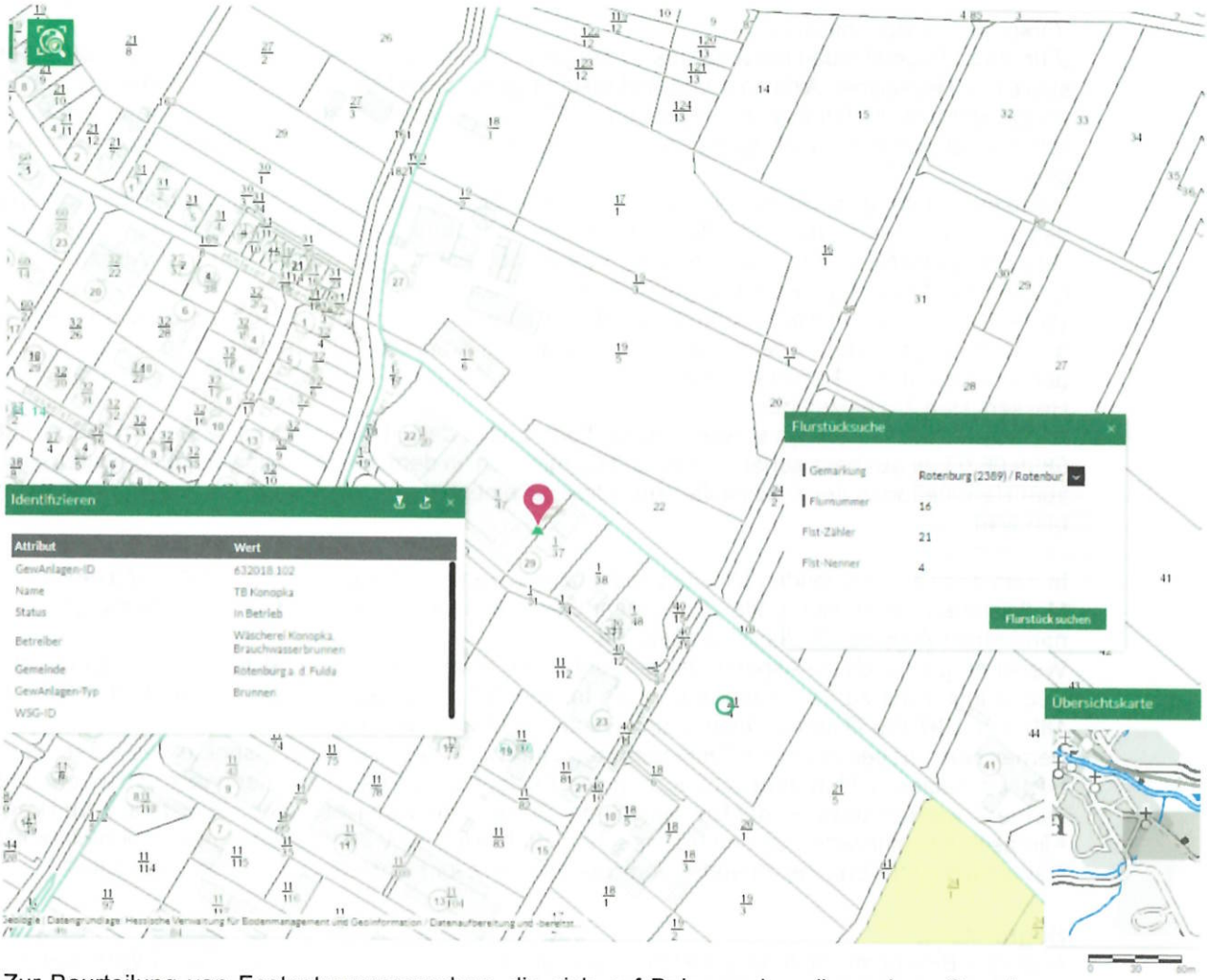
Stellungnahme Entwurfsoffenlegung **09.02.2024**

gegen den Entwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans bestehen bauaufsichtlich keine Bedenken.

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Keine Bedenken.

10. RP Kassel - Grundwasserschutz **31.08.2023**

Anregungen und Stellungnahme:
Grundwasserschutz, Wasserversorgung
„Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplans liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten."



Zur Beurteilung von Festsetzungsvorgaben, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz) beziehen, ist zuständigkeitshalber die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda im Verfahren zu beteiligen.
Ich weise allerdings darauf hin, dass sich nordwestlich des Geltungsbereiches, ca. 300 m entfernt, der Betriebsbrunnen der Wäscherei Konopka (Gewinnungsanlagen ID: 632018102) befindet.
Obwohl nicht grundsätzlich erwartet wird, dass ausgehend von der im Geltungsbereich vorgesehenen baulichen Anlage sich feststellbare qualitative und quantitative Auswirkungen auf die v. g. Wassergewinnungsanlage ergeben, empfiehlt es sich zumindest, den Betreiber der o. a. Wassergewinnungsanlage vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Umsetzung von nicht nur unerheblichen Bodeneingriffen auf diese Bautätigkeiten hinzuweisen, um ihm damit zu ermöglichen, eine über den eventuell kurzzeitigen Gründungszeitraum andauernde Außerbetriebnahme der Gewinnungsanlage zu initiieren und damit zu erreichen, dass eine Anströmen von Trübstoffen hin zum Betriebsbrunnen sowie eine Beeinflussung des zum Waschen verwendeten Grundwassers vermieden wird."

Altlasten, Bodenschutz
Nachsorgender Bodenschutz:
„Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle" (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für die betroffenen Flächen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Am Rasenwege", Gemarkung Rotenburg a.d.F., Flur 16, die Flurstücke 21/5 und 21/5 weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich für dieses Grundstück somit keine Vorgaben oder Einschränkungen.
Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG hingewiesen."

Vorsorgender Bodenschutz:
„Für die zu beurteilenden Belange des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß der § 1 des BBodSchG sowie des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) ist grundsätzlich im Umweltbericht bzw. in den Erläuterungen zum B-Plan die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen zugrunde zu legen.
Diese steht unter dem Thema „Bodenschutz in der Bauleitplanung" als Download auf der Homepage des Umweltministeriums zur Verfügung. Für die Bodenfunktionsbewertung kann der BodenViewer Hessen des HLNUG (http:///bodenviewer.hessen.de) einbezogen werden und dort vorhandene Daten der standortbezogenen bodengutachterlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.
Weiterhin ist dem Umweltbericht grundsätzlich eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" des HLNUG, Wiesbaden 2018 (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14) beizufügen.
In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, Az.: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden, in dem auch ein Hinweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Arbeitshilfe einschließlich einem zugehörigen Berechnungswerkzeug gegeben wird.

In dem noch zu erstellenden Umweltbericht bzw. in den Erläuterungen zum B-Plan sind die auch die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Planung und der Durchführung der Maßnahmen im Zuge des B-Plans darzustellen.
Weiter empfehle ich die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen und die Inhalte der einschlägigen Normen wie DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 in der Planung und Baudurchführung umzusetzen.
Ferner sollte neben der noch fehlenden ausführlichen Darstellung der Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht auch in den Festsetzungen der Planunterlage kompakt erkennbar vermerkt werden, dass bei der Umsetzung der Planung die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten sind."

Begründung:
Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. § 1 HAltBodSchG konkretisiert unter Nr. 1 - 3 die Schutzziele des § 1 BBodSchG sowohl in Bezug auf stoffliche Aspekte als auch in Bezug auf Flächeninanspruchnahme sowie physikalische Einwirkungen auf den Boden, wie z.B. Gefügeveränderungen durch Verdichtung.
Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervor-gerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG)

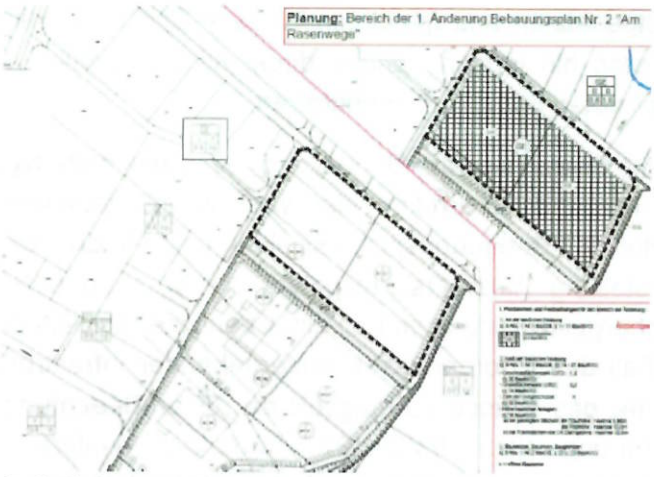
Stellungnahme des Planers und Abwägung:
In die Begründung wird ein extra Kapitel Bodenschutz aufgenommen.

Stellungnahme Entwurfsoffenlegung **01.03.2024**

das o. g. Vorhaben wird aus Sicht des Dezernates 31.2 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz wie folgt beurteilt:

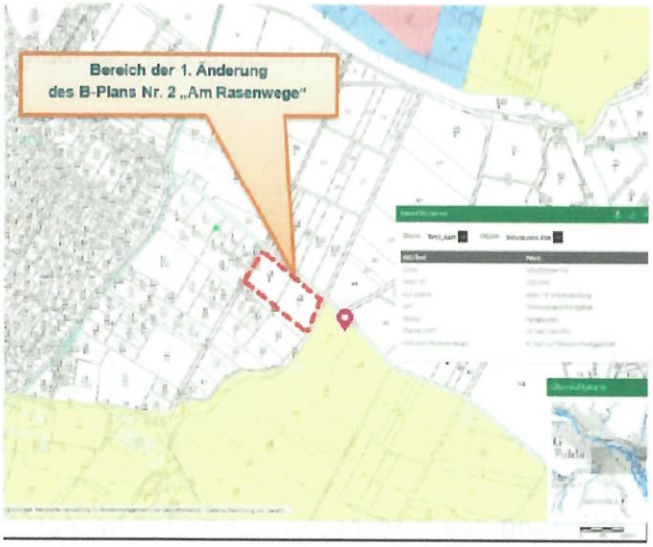
Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Abbildung 1:



Quelle: Kartenausschnitt, vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 2 „Am Rasenwege"; 1. Änderung

Abbildung 2:



Quelle: Fachanwendungssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen GRUSCHU), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Der o. a. Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Rasenwege" befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten, er grenzt nach Osten hin jedoch nahezu direkt an das amtlich festgesetzte Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen 6 und 8 Rotenburg" an.

Ich bitte, im Hinblick auf eine überschaubare Darstellung der Wasserschutzgebietssituation um die graphisch darzustellende Übernahme der Wasserschutzgebietsgrenze in den neu vorgesehenen Kartenteil des Bebauungsplans sowie um eine in die Legende einzubeziehende textliche Darstellung „Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen 6+8 Rotenburg, ZONE III". Hiermit wird sichergestellt, dass im Fall einer baulichen Erweiterung des Gewerbebetriebes auch im Fall des Erfordernisses weitergehender Infrastrukturmaßnahmen eine Inanspruchnahme des Wasserschutzgebietes (unter Beachtung der in der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.09.1976 auf die Weitere Schutzzone (Zone III A) bezogenen Nutzungs- und Handlungsverbote untersagt ist bzw. wasserrechtlich eingeschränkt ist.
Es empfiehlt sich, zumindest in der Unterlage „Begründung" auf die Einsichtnahmemöglichkeit des v. g. Verordnungstextes u. a. beim Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umweltschutz, Dezernat 31.2, beim Stadtbauamt der Stadt Rotenburg a. d. Fulda sowie beim Betreiber der Wassergewinnungsanlage (hier: Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda) hinzuweisen.

Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Nach erneuter aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle" (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für die betroffenen Flächen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Am Rasenwege", Gemarkung Rotenburg a.d.F., Flur 16, die Flurstücke 21/4 und 21/5 weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich für dieses Grundstück somit grundsätzlich keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG hingewiesen.

Hinweis:

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Kommunen verpflichtet, fortlaufend ihnen vorliegende Informationen über Altflächen zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu melden. Hierzu gehört u.a. auch die Auswertung der Gewerberegister auf Abmeldungen potenziell altlastenrelevanter Betriebe.

Das HLNUG stellt für diesen Zweck kostenfrei die DV-Anwendung DATUS zur Verfügung. Nähere Informationen zur Erfassung sowie zur Nutzung von DATUS finden sich unter: https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.

Die Stadt Rotenburg als Trägerin der hier zu beurteilenden Planung ist der v.g. Verpflichtung gemäß statistischer Auswertung des HLNUG bislang nur eingeschränkt nachgekommen.

Gemäß nachstehender Kategorisierung ist die Stadt Rotenburg der Kategorie 1 zugeordnet.

Kategorie 1	→	hat noch nie DATUS benutzt oder nie Daten geliefert
Kategorie 2	→	Letzte Datenlieferung vor 2020
Kategorie 3	→	Letzte Datenlieferung im Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2021
Kategorie 4	→	aktuelle/regelmäßige Datenlieferung

Die Aussage unter "Nachsorgender Bodenschutz" ist vor diesem Hintergrund einzuordnen und insoweit nicht als rechtsverbindlich einzustufen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Meine Stellungnahme vom 31.08.2023 zum vorsorgenden Bodenschutz wird grundsätzlich weiter aufrechterhalten.

Auf die in der Regel geforderte bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung (siehe Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, Az.: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden) kann bei der vorliegenden Änderung des B-Plans verzichtetet werden, da bereits ein rechtsgültiger B-Plan für die betroffenen Flächen vorliegt und die geplante Versiegelung dieser Flächen mit der dargestellten max. GRZ von 0,8 weiter gleich bleibt.

In den Erläuterungen zum B-Plan sind die Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Planung und der Durchführung der Maßnahmen im Zuge des B-Plans ergänzt worden und nun ausreichend dargestellt.

Der Empfehlung die Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes mit der Übernahme der einschlägigen Normen wie der DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 in der Planung und Baudurchführung umzusetzen, wurde mit der Übernahme in den Erläuterungstext zum B-Plan gefolgt.

Die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" wurden richtig in den Planentwurf des B-Plans unter „III. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Festsetzungen" übernommen.

Begründung:

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. § 1 HAltBodSchG konkretisiert unter Nr. 1 - 3 die Schutzziele des § 1 BBodSchG sowohl in Bezug auf stoffliche Aspekte als auch in Bezug auf Flächeninanspruchnahme sowie physikalische Einwirkungen auf den Boden, wie z.B. Gefügeveränderungen durch Verdichtung.

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG)

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
„Den aufgenommenen Änderungen im Entwurf wurde zugestimmt. Es gibt keine Bedenken mehr. Es wird darauf hingewiesen sich über den Verordnungstext Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen 6+8 Rotenburg beim Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umweltschutz, Dezernat 31.2, beim Stadtbauamt der Stadt Rotenburg a. d. Fulda sowie beim Betreiber der Wassergewinnungsanlage (hier: Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda) zu informieren um Wechselwirkungen mit der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich des Geltungsbereiches, ca. 300 m entfernt, der Betriebsbrunnen der Wäscherei Konopka (Gewinnungsanlagen ID: 632018102) befindet. Obwohl nicht grundsätzlich erwartet wird, dass ausgehend von der im Geltungsbereich vorgesehenen baulichen Anlage sich feststellbare qualitative und quantitative Auswirkungen auf die v. g. Wassergewinnungsanlage ergeben, empfiehlt es sich zumindest, den Betreiber der o. a. Wassergewinnungsanlage vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Umsetzung von nicht nur unerheblichen Bodeneingriffen auf diese Bautätigkeiten hinzuweisen, um ihm damit zu ermöglichen, eine über den eventuell kurzzeitigen Gründungszeitraum andauernde Außerbetriebnahme der Gewin-nungsanlage zu initiieren und damit zu erreichen, dass eine Anströmen von Trübstoffen hin zum Betriebsbrunnen sowie eine Beeinflussung des zum Waschen verwendeten Grundwassers vermie-den wird.

11. RP Kassel - Regionalplanung **28.02.2024**

Anregungen und Stellungnahme:

Bereits in den Stellungnahmen vom 22.08.2023 zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Rasenwege" wurde ein Zielverstoß gegenüber dem Regionalplan Nordhessen (RPN 09) geltend gemacht. Da Einzelhandelseinrichtungen unterhalb der Sondergebietsschwelle alleine oder in Agglomeration in dem Gewerbegebiet zulässig wären, was allerdings erhebliche negative Auswirkungen hätte die nach den Zielen der Raumordnung zu vermeiden sind, ist im Bebauungsplan der Einzelhandel im Gewerbegebiet noch auszuschließen.

Hierzu wurde folgender Formulierungsvorschlag gemacht:

„Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. "

Nur wenn es unbedingt notwendig wäre, könnte folgende Ausnahme zugelassen werden:

„Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen

oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten."

Da Ziele des RPN 09 eine Beachtungspflicht auslösen, bestehen die vorangegangenen Stellungnahmen unverändert fort. Die Aussagen zu Ausschluss des Einzelhandels müssen in der weiteren Planaufstellung berücksichtigt werden. Nur dann stehen der Planung keine Ziele des RPN 09 entgegen.

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Der Hinweis der Regionalplanung „Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig" wird in den B-Plan aufgenommen.

12. LK - Wasser und Bodenschutz
23.02.2024

Anregungen und Stellungnahme:

Mit der gegenüber dem Vorentwurf zur Planung nunmehr einhergegangenen Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich keine erforderliche Neubewertung aus wasserwirtschaftlicher oder wasserrechtlicher Sicht. Insofern verweisen wir auf unsere seinerzeit zum Verfahren ergangene fachliche Stellungnahme vom 09.08.2023, die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergehen jedoch nachfolgende Hinweise:

Sollte im Zuge der Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial ein Aufbringen auf landwirtschaftliche Flächen vorgesehen sein, sind die §§ 6 - 8 BBodSV und die zugehörige LABO-Vollzugshilfe zu beachten.

Sofern Bodenmaterial von > 600 m^3 auf- oder eingebracht werden soll und dafür keine anderweitige Genehmigung erforderlich wird, ist diese Maßnahme rechtzeitig vor Beginn beim Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Stellungnahme des Planers und Abwägung:
Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

5. Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

Bestandsplan zur Eingriffsbewertung

5.1 Reale Nutzung

Ackerfläche (15.468 m²)

Die Ackerfläche wird derzeit konventionell genutzt.

<u>Erfassung der Fauna</u>

Eine Kartierung des Gesamtgebietes im Jahr 2023, erfolgte durch eine Begehung im März, zwei Begehungen im April, drei Begehungen im Mai, zwei Begehungen im Juni und eine Nachtbegehung im Mai. Erfasst wurden die Avifauna, Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien.

<u>Ergebnis</u>

Säugetiere:

Auf der Ackerfläche konnten außer Feldmäusen in den Randbereichen keine weiteren Kleinsäuger nachgewiesen werden.

Reptilien und Amphibien

Auf der Ackerfläche konnten keine Reptilien und Amphibien nachgewiesen werden.

Avifauna

Brutvögel
Auf der gesamten Ackerfläche konnten während der gesamten Brutzeit keine Brutvögel festgestellt werden. Auch für die Feldlerche scheint die Fläche aufgrund der Randfaktoren Bebauung und Gehölze, sowie der relativ kleinen Gesamtflächengröße als Brutplatz ungeeignet zu sein.

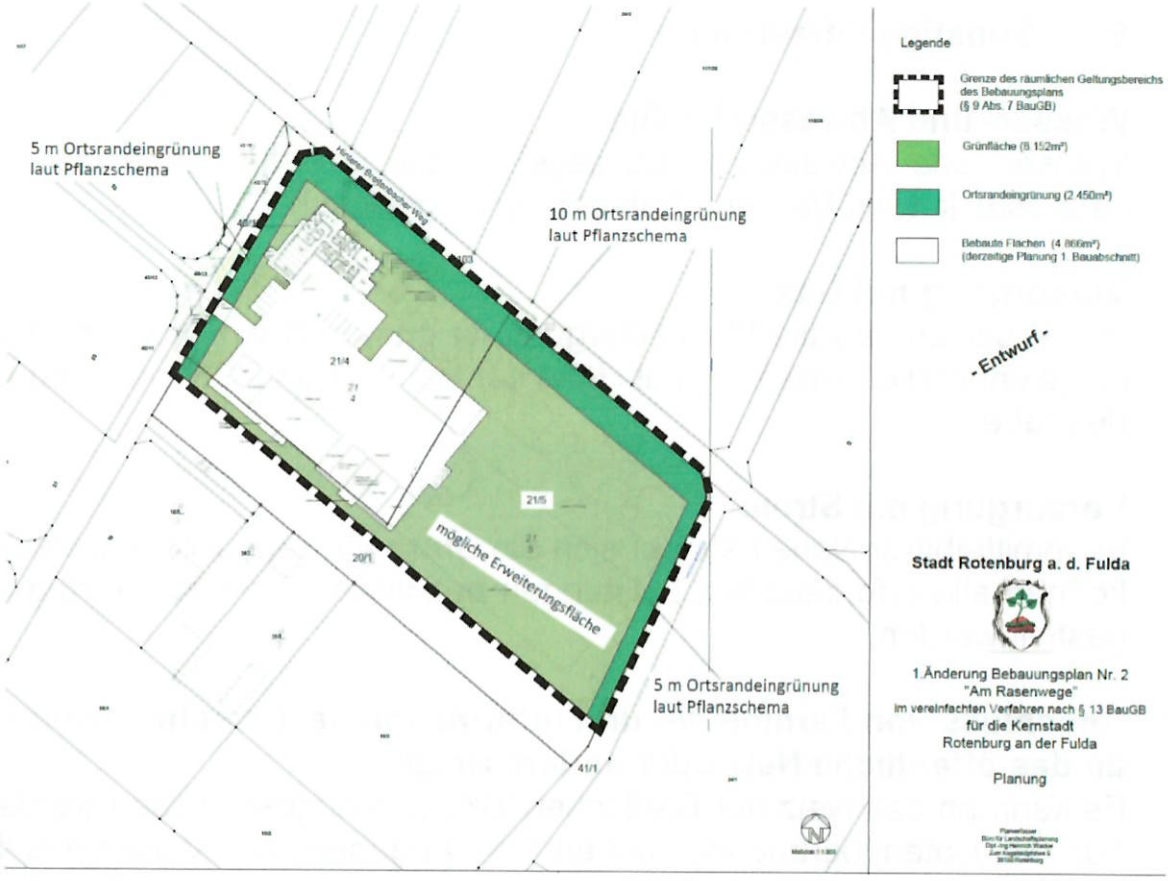
Nahrungsgäste
Folgende Großvögel wurden sporadisch auf der Fläche als Nahrungsgäste beobachtet:
Krähe, Elster, Ringeltaube, Rotmilan, Bussard und Turmfalke
Folgende Singvögel wurden sporadisch auf der Fläche als Nahrungsgäste beobachtet:
Singdrossel, Wacholderdrossel, Star, Buchfink, Bluthänfling, Goldammer, Feldsperling und Haussperling.

Fazit:
Die Fläche hat als Bruthabitat für Vögel keine Bedeutung und eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsbiotop.

5.2 Mögliche Wechselwirkungen des geplanten THW-Standortes auf das angrenzende LSG Fuldaaue
Erläuterung siehe Punkt 7.2 „Minimierungsmaßnahmen".

6. Planungsziele des Bebauungsplans

6.1 Ziele und Zwecke der Planung
Ziel und Zwecke der Planung ist der Neubau einer Unterkunft für den THW Ortsverband Rotenburg einschließlich der erforderlichen Infrastruktur.



Planung des Vorhabenträgers

Für die oben dargestellte Planung ist die 1.Änderung des B-Plans Nr.2 „Am Rasenwege“ erforderlich, da ein geringer Teil des geplanten 1.BA in die „Sonderbaufläche Tennis“ ragt.

Des Weiteren soll im Bereich der Fläche des 2.BA bei Bedarf eine Erweiterung erfolgen:

„Maximalausbau“ mit folgenden zusätzlichen Nutzungen:

- 1 Büroachse (2 Büroräume)
- 1 zusätzliche Jugendgruppe (größerer Umkleidebereich)
- 1 Räumlichkeiten Bundesfreiwilligendienst
- 2 zusätzliche KFZ-Hallen
- Vergrößerung des Unterkunftsgebäudes um 1 m in Länge und Breite

6.2 Erschließung

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine vorhandene asphaltierte Industriestraße im bestehenden Gewerbegebiet

6.3 Sonstige Infrastruktur

Wasser- und Abwasserkanäle
Wasser- und Abwasserkanäle liegen in der Industriestraße bis zum Grundstück. Eine Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Versorgung mit Gas
Ein Anschluss an die Gasversorgung ist grundsätzlich möglich, allerdings endet die Gasleitung auf Höhe der Hausnummer 23 in der Industriestraße.

Versorgung mit Strom
In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Umspannwerk. Am Grundstück können alle erforderlichen Leistungen bezüglich Strom zur Verfügung gestellt werden.

Anschluss von Fernmelde- und Informationstechnischen Anlagen an das öffentliche Netz oder andere Netze
Es kann an das Netz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für die Datenübertragung stehen laut Angaben des Versorgers 50 MBit/s im Download und 10 MBit/s im Upload zur Verfügung. Der Glasfaserausbau am Standort fand nach Auskunft der Telekom noch nicht statt. Der Standort weist im Mobilfunknetz gemäß Angabe der Telekom eine 5G-Abdeckung (Anforderung 4G/LTE gewährleistet) auf.

6.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO.

1.1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1, 1 BauGB)
1.1.1 Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung

SO (Getränke)
Auf den als „Sondergebiet für Getränkelager" (SO Getränke) ausgewiesenen Grundstücksflächen sind nur Großhandelsbetriebe der Getränkebranche zulässig, einschließlich aller baulichen Anlagen, die der Betriebsform eigen sind, zum Beispiel Wohnung, Büro, Getränkelager, Getränkemarkt und sonstige Nebenanlagen. Verkaufsflächen für den Verkauf am Endverbraucher müssen einen im Verhältnis zum Gesamtbetrieb untergeordneten Stellenwert einnehmen. Die Verkaufsfläche darf 300 m² nicht überschreiten.

SO (Disko)

Auf den als „Sondergebiet für Diskotheken“ (SO Disko) ausgewiesenen Grundstücksflächen sind vornehmlich solche Betriebe und Vergnügungstätten zulässig, die durch die mit ihrem Betrieb verbundenen Begleiterscheinungen (Lärm, Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit) in den dem Wohnen dienenden Gebieten unzulässig sind, zum Beispiel Diskotheken, Tanzbars, Spielhallen, Kinos. Ausgeschlossen sind: Sex-Bars, Dirnenunterkünfte und Bordellbetriebe.

1.1.2
Ausgeschlossen ist im Geltungsbereich die Einrichtung von Einzelhandelsgeschäften. Der KFZ-Handel ist zulässig, sowie die Verkaufsfläche von Produktionsbetrieben bis zu einer Größe von 25 % der Gesamtgroßfläche.

1.2.1 Maß der baulichen Nutzung
Entstehen durch den Ausbau von Keller- und/oder Dachgeschossen zusätzliche Vollgeschosse ge. HBO, so sind diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die zulässige GFZ (Geschoßflächenzahl) und die in Ziff. 1.2.2 zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs. 1, 1.BauGB)
Als zulässige Gebäudehöhe gilt

a) bei geneigten Dächern die Traufhöhe: maximal 6,5 m, die Firsthöhe: maximal 10,0 m
b) bei Flachdächern die OK Dachgesims: maximal 10,0 m

Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile, die technische Anlagen wie z.B. Aufzugs- oder Krananlagen aufnehmen. Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe des Grundstücks.

1.3 Bauweise (§9 Abs. 1, 2. BauGB)
Abweichend von §22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise Hallen mit einer Länge bis 70,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.

1.4 Flächen für Stellplätze (§9 Abs. 1, 4. BauGB)
Stellplätze gemäß § 12 Baunutzungsverordnung sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche entlang der Industriestraße zulässig (s.a. Ziff. 1.5.2).

1.5 Private Grünlandflächen (§9 Abs. 1, 15. BauGB)

1.5.1
In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellten 5 m (10 m) breiten Randstreifen zur Landschaft sind Anpflanzungen von mindestens 3 m (5 m mit vorgelagertem Saum) Breite mit standortgerechten Gehölzen (Arten siehe Artenauswahlliste) anzupflanzen. Im Bereich der Grundstücksein- und ausfahrten sind Ausnahmen zulässig.

1.5.2
In dem als Pflanzfläche dargestellten 5 m breiten Grünstreifen entlang der „Industriestraße" ist es erlaubt, diese Fläche bis zu 25% für die Anlage von Besucher-Stellplätzen zu nutzen, jedoch unter Beibehaltung eines durchgängigen 5,0 m breiten Grünstreifens. Bepflanzung der Stellplätze siehe Ziff. 2.5.2 und 2.5.3 der Festsetzungen.

1.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1, 25. BauGB)
Die Hohle ist zu sichern und vor negativen Veränderungen zu schützen. Pflege: Erhalt der Gehölze, plenterartige Nutzung und Nachpflanzung der Gehölze mit standortgerechten Arten (Arten siehe Artenauswahlliste).

1.7 Schallschutz (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 und Satz 2 BauNVO 1990)
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nach den zulässigen Schallemissionen gegliedert.
Der ausbreitungswirksamen flächenbezogene Schalleistungspegel LW wird in dB(A) je Quadratmeter (m^2) festgesetzt, der durch die bestehenden und neu anzusiedelnden Betriebe- gemittelt über die gesamte Fläche eines Betriebs- nicht überschritten werden darf; er ist bei den Bauantragsstellungen durch entsprechende Berechnungen durch eine staatlich anerkannte Einrichtung nachzuweisen (s. Planeintragungen).

1.8 Leitungsschutzbereich (§9 (1) 21 BauGB)
Eine Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Leitungsschutzbereichs der 110 KV- Hochspannungsfreileitung ist nur im Rahmen der DIN-VDE- Bestimmungen zulässig (VDE 0210; s. Hinweise)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 87 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1 Fassaden

Fassadenflächen, die mehr als 50 m² geschlossene Fläche aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (Arten siehe Artenauswahlliste). Großflächige farbige Bänder, Piktogramme und grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

2.2 Dachgestaltung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15 Grad müssen begrünt werden. Dabei ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen folgende Größen nicht überschreiten:
a)10% der Wandfläche, höchstens jedoch 10 m² für auf Wandflächen angebrachte Werbeanlagen
b)5 m² Größe und 2,50 m Gesamthöhe für frei aufgestellte Werbeanlagen. Ausnahmen sind möglich bei Tankstellen.

2.4 Einfriedungen
Soweit die Einfriedungen aus Zäunen bestehen und über 1,0 m hoch sind, sollen diese 2,0 m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die zwischen Zaun und Straße liegenden Flächen sollen, wie festgesetzt, bepflanzt werden. Ausnahmen sind in begründeten Einzelfällen zulässig.

2.5 Anpflanzungen

2.5.1
Je 300 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (Arten siehe Artenauswahlliste).

2.5.2 Die PKW- Abstellplätze sind zu übergrünen. Für jeweils fünf Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen. Diese Baumpflanzungen sind auf die Pflanzungen entsprechend Ziffer 2.5.1 anzurechnen.

2.5.3
Bei Neubebauung und Neuparzellierung bestehender Grundstücke ist ein Grünstreifen entlang der Nachbargrundstücke, ausgenommen ist der Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Es sind mind. 40% der Länge der Grenzen in einer Breite von 2,0 m mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind nicht auf die Pflanzungen entsprechend Ziff. 2.5.1 anzurechnen. (Arten sind Artenauswahlliste)

2.6 Vorhandene Bäume
Die vorhandenen Bäume sind zu schützen. Ein Abstand von mind. 10,0 m gemessen von der Stammmitte, ist mit der Gebäudekante einzuhalten. Ist der Schutz, bzw. Erhalt unter keinen Umständen zu realisieren, so ist eine Ersatzpflanzung zusätzlich zu den in Ziff. 2.5 geforderten Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

2.7 Befestigung der Oberflächen
Die Oberfläche der privaten Stellplätze, die Zuwege zu Garagen und zu Eingängen zu Gebäuden sind, soweit nach bestehenden rechtlichen Bestimmungen zulässig, mit einem austauschaktiven Belag (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) zu befestigen. Pflaster mit unvergossenen Fugen (mind. 2 cm) wird als solches angesehen.

3. Hinweise

3.1 Leitungsbereich
Bebauungen und Bepflanzungen innerhalb des im Plan dargestellten Leitungsschutzbereichs der 110 KV Hochspannungsfreileitung bedürfen der vorherigen Überprüfung und Zustimmung der Preussen Elektra, Borken.

Ergänzung:
3.2 Ausgleichsplanung
Die Ausgleichsplanung für diesen Bebauungsplan ist im zugeordneten Bebauungsplan Nr.12 „Am Rasenwege“ (Ersatz) dargestellt.

3.2 Ersatzmaßnahmen
Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zu diesem Bebauungsplan der Bebauungsplan Nr.12 „Am Rasenwege“ 8Ersatz), Stt. Lispenhausen aufgestellt wurde; er umfasst die Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Plans.

3.3 Gutachten über die Lärmimmissionen
Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde vom TÜV Hessen folgendes Gutachten erarbeitet:
Gutachten Nr. L 3001 über die Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Bebauungsplans Nr.2 „Am Rasenwege“ der Stadt Rotenburg/F.; Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln in der Bauleitplanung vom 20.01.1995. Diese Gutachten kann bei der Stadtverwaltung, Bauamt im Rathaus, der Kernstadt während der Dienststunden eingesehen werden.

3.3.1 Ausbreitungswirksame Schalleistungspegel
Der zulässige „ausbreitungswirksame“ Schalleistungspegel LW in dB (A) eines Betriebs errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schalleistungspegel LW wie folgt:
LW= LW‘ + 10 lg (S/SO)
Mit S= Grundstücksfläche in m²
SO = 1 m².

Unter „ausbreitungswirksamen“ Schalleistungspegel im Sinne dieses Bebauungsplans ist zu verstehen, dass bei Schallausbreitungsberechnungen nach VDI 2714 grundsätzlich nur das Abstandsmaß DS, das Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß DBM für eine Quellenhöhe von hQ= 1 m, eine Aufpunkthöhe von hY 0 5,6m, das Raumwinkelmaß Ko= 3 dB (A) sowie das Luftabsorbtionsmaß DL für 500 Hz zu berücksichtigen sind.
Die o.g. Ausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung des flächenbezogenen Schalleistungspegel LW und der Grundstücksfreiflächen dient zur Bestimmung des Immissionswertanteils des Grundstücks an einem festgelegten Aufpunkt.

Da bei der immissionschutzrechtlichen Planung von Einzelvorhaben auch die übrigen lärmmindernden Parameter der VDI 2714 uneingeschränkt Anwendung finden, können die im Einzelfall physikalisch realisierbaren Schallleistungen der Schallquellen größer als die im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten „ausbreitungswirksamen“ Schalleistungen sein.

I. Planzeichen und Festsetzungen (für den Bereich der 1. Änderung)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

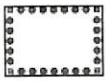
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
  (§ 20 BauNVO)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
  (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse: II
  (§ 20 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen:
  (§ 18 BauNVO)
  a) bei geneigten Dächern die Traufhöhe: maximal 6,80m
  die Firsthöhe: maximal 10,0m
  b) bei Flachdächern die OK Dachgesims: maximal 10,0m

3. Bauweisse, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

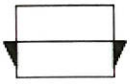
o = offene Bauweise

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 16 a bis d BauGB)

Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 16b BauGB)

Wasserschutzgebiet "Tiefbrunnen 6+8 Rotenburg, Zone III

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht zulässig.

III. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen / sonstige Festsetzungen

- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wir Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

- Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte GmbH Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandene Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 140090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

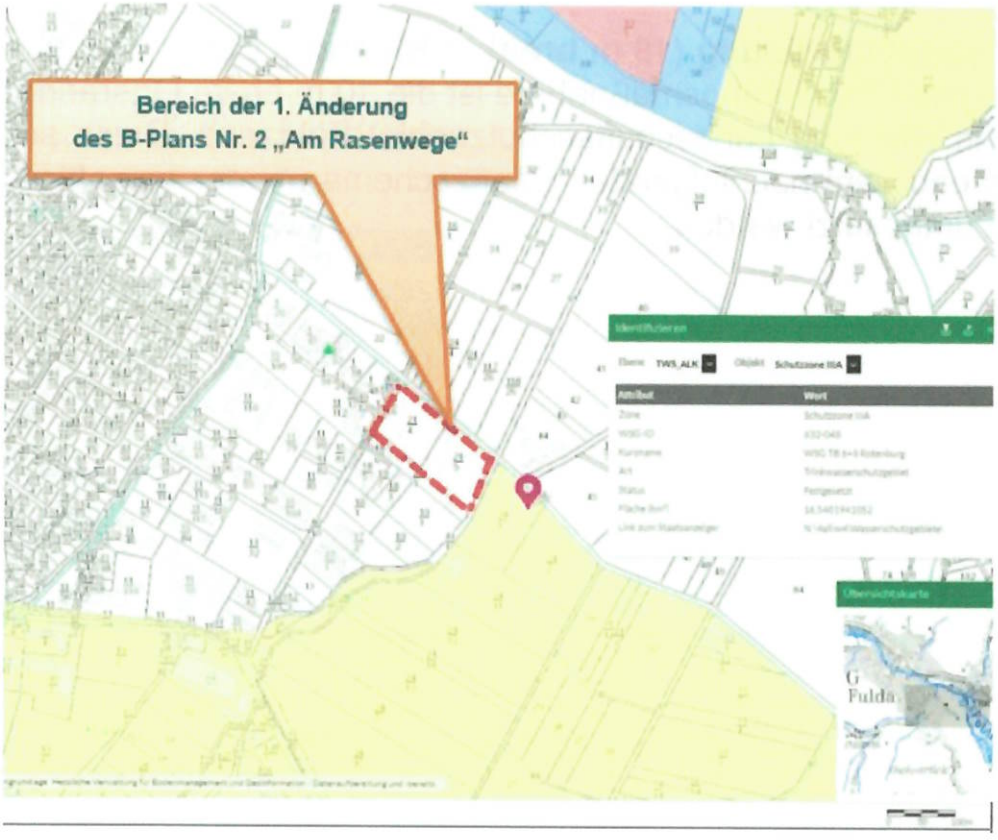
- Altlasten und Bodenschutz:

1. Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
2. Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer und Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf) zu beachten.

3. Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i. V. m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

- Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die Ortssatzungen.
- Die Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blaulicht enthalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bernsteinfarbene bis warmweiße Leuchtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2.500 Kelvin). Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen: Upward Light Ratio URL = 0%; besser : Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Fulda" hin (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr).
- Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 3 HeNatG)
- Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.
- In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Der Hinweis der Regionalplanung „Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig“ wird in den B-Plan aufgenommen.
- Es wird darauf hingewiesen sich über den Verordnungstext Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen 6+8 Rotenburg beim Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umweltschutz, Dezernat 31.2, beim Stadtbauamt der Stadt Rotenburg a. d. Fulda sowie beim Betreiber der Wassergewinnungsanlage (hier: Stadtwerke Rotenburg a. d. Fulda) zu informieren um Wechselwirkungen mit der geplanten Baumaßnahme zu vermeiden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich nordwestlich des Geltungsbereiches, ca. 300m entfernt, der Betriebsbrunnen der Wäscherei Konopka (Gewinnungsanlagen ID:632018102) befindet.

Obwohl nicht grundsätzlich erwartet wird, dass ausgehend von der im Geltungsbereich vorgesehenen baulichen Anlage sich feststellbare qualitative und quantitative Auswirkungen auf die v. g. Wassergewinnungsanlage ergeben, empfiehlt es sich zumindest, den Betreiber der o. a. Wassergewinnungsanlage vor Baubeginn bzw. vor Beginn der Umsetzung von nicht nur unerheblichen Bodeneingriffen auf diese Bautätigkeiten hinzuweisen, um ihm damit zu ermöglichen, eine über den eventuell kurzzeitigen Gründungszeitraum andauernde Außerbetriebnahme der Gewinnungsanlage zu initiieren und damit zu erreichen, dass eine Anströmen von Trübstoffen hin zum Betriebsbrunnen sowie eine Beeinflussung des zum Waschen verwendeten Grundwassers vermieden wird.



Quelle: Fachanwendungssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen GRUSCHU), Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

7. Naturschutzfachliche Bewertung zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, sowie erforderliche CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen für die Fläche der geplanten 1.Änderung sind nicht erforderlich.

Mögliche Feldlerchenbruten auf der Ackerfläche oder im näheren Umfeld haben sich bei aktuellen Bestandserfassungen nicht gezeigt und auch keine sonstigen Brutvögel. Es gibt keine Belege, nach denen streng geschützte Arten auf der Ackerfläche nachgewiesen werden konnten.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Geplante THW-Standort innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich der Stadt Rotenburg ist aufgrund der benötigten Flächengröße und Verfügbarkeit des Geländes nur in diesem Bereich möglich und somit nicht vermeidbar. Mögliche Alternativstandorte lägen alle im unbeplanten Außenbereich und wären somit ein größerer Eingriff.

7.2 Minimierungsmaßnahmen

7.2.1 Randeingrünung (10 m breit) in Richtung LSG

Wichtigste Minimierungsmaßnahme ist die 10 m breite Ortsrandeingrünung in Richtung Landschaftsschutzgebiet Fuldaaue. Diese soll entsprechend dem nachfolgenden Pflanzschema mit der beigefügten Artenlist umgesetzt werden.

Bei Anpflanzungen in der Sonderbaufläche ist folgende ARTENAUSWAHLLISTE anzuwenden:

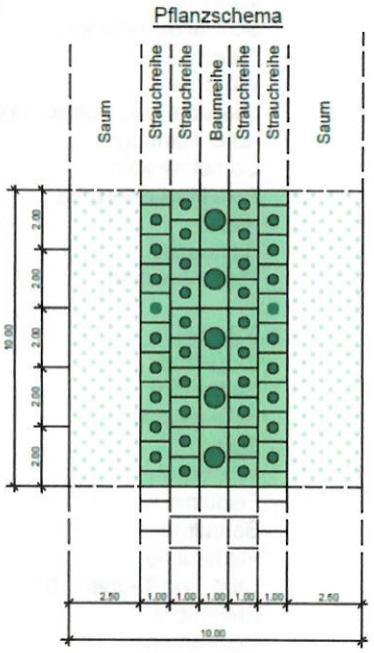
Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und laevigata)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Faulsbaum	(Rhamnus fragula)
Wildsrose	(Rosa canina und arvensis)
gemeiner und wolliger Schneeball	(Viburnum opulus und lantana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Cornel-Kirsche	(Cornus mas)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Stiel- und Taubeneiche	(Quercus robur und petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sommer-und Winterlinde	(Tilia platyphyllus und cordata)
Baum- und Salweide	(Salix alba und caprea)

Pflanzschema



Pro Art nicht mehr als 20% Anteil an der Gesamtpflanzung.
Pflanzqualität Sträucher: Str.,2xv., 60-100 h,
Pflanzqualität Bäume: lHei, 2xv., 100-150 h
3 -reihig, Pflanzabstand 1x1m, Außenreihen aus Sträuchern und Mittelreihe jeder 5. Strauch ersatzweise ein Baum.
Beidseitiger Saum 2,5 m

Durch die geplante fünfreihige Baum- und Strauchpflanzung wird eine dichte Gehölzkulisse in Richtung Fuldaaue entwickelt, die in der Zielplanung höher ist als die geplante Bebauung. Hiermit werden Licht, Lärm- und Staubemissionen so reduziert, dass es zu keinen Wechselwirkungen mit dem LSG kommen kann.

7.2.2 Randeingrünung (5 m breit)

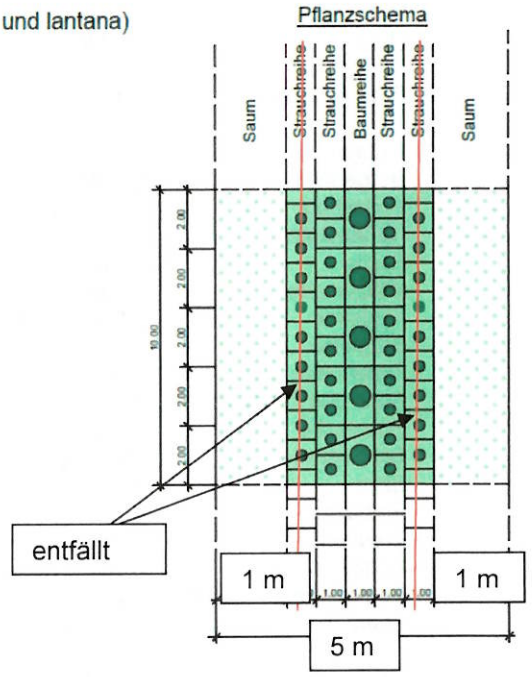
Bei Anpflanzungen in der Sonderbaufläche ist folgende ARTENAUSWAHLLISTE anzuwenden:

Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und laevigata)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Faulsbaum	(Rhamnus fragula)
Wildsrose	(Rosa canina und arvensis)
gemeiner und wolliger Schneeball	(Viburnum opulus und lantana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Cornel-Kirsche	(Cornus mas)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildkirsche	(Prunus avium)
Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Stiel- und Taubeneiche	(Quercus robur und petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sommer-und Winterlinde	(Tilia platyphyllus und cordata)
Baum- und Salweide	(Salix alba und caprea)



Pro Art nicht mehr als 20% Anteil an der Gesamtpflanzung.
Pflanzqualität Sträucher: Str.,2xv., 60-100 h,
Pflanzqualität Bäume: IHei, 2xv., 100-150 h
3 -reihig, Pflanzabstand 1x1m, Außenreihen aus Sträuchern und Mittelreihe jeder 5. Strauch ersatzweise ein Baum.
Beidseitiger Saum 1 m

Alle bisherigen Grünfestsetzungen des B-Plans bleiben erhalten.

7.2.3 Weitere Maßnahmen zur Minimierung von Lichtemissionen

Der Hinweis der UNB ist zu beachten:
„Die Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blaulicht enthalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bernsteinfarbene bis warmweiße Leuchtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2.500 Kelvin). Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen: Upward Light Ratio ULR = 0 %; besser: Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN

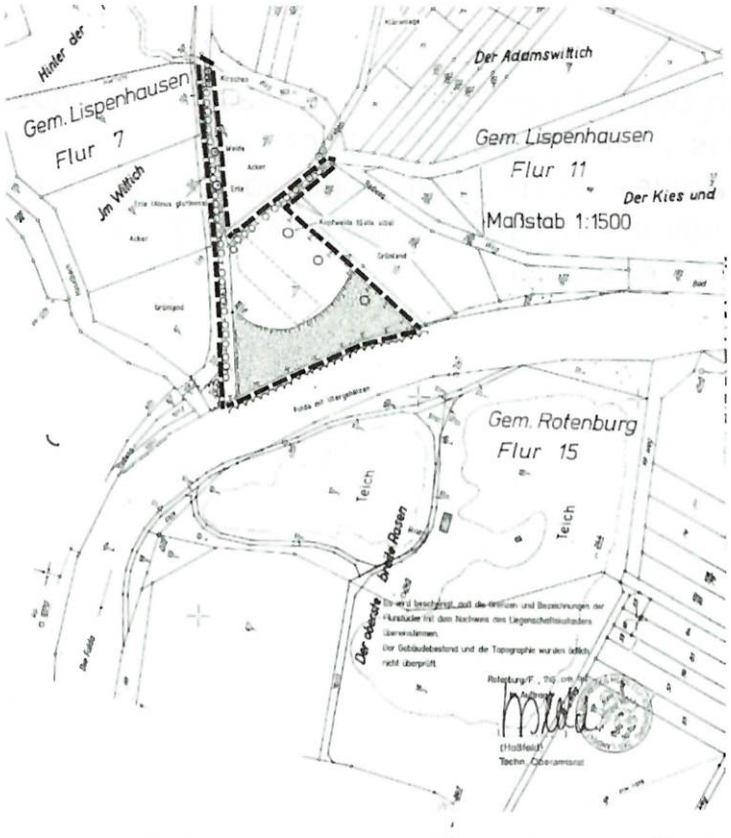
13201. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda" hin (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr)."

7.2.4 Weitere Maßnahmen zur Minimierung von negativen Auswirkungen von Glasfassaden

Der Hinweis der UNB ist zu beachten:
Wir weisen darauf hin, dass die neuen Bestimmungen des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG vom 25. Mai 2023) beim geplanten Gebäude für den THW mit zu beachten sind: Demnach sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG (3) bei Neubau großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

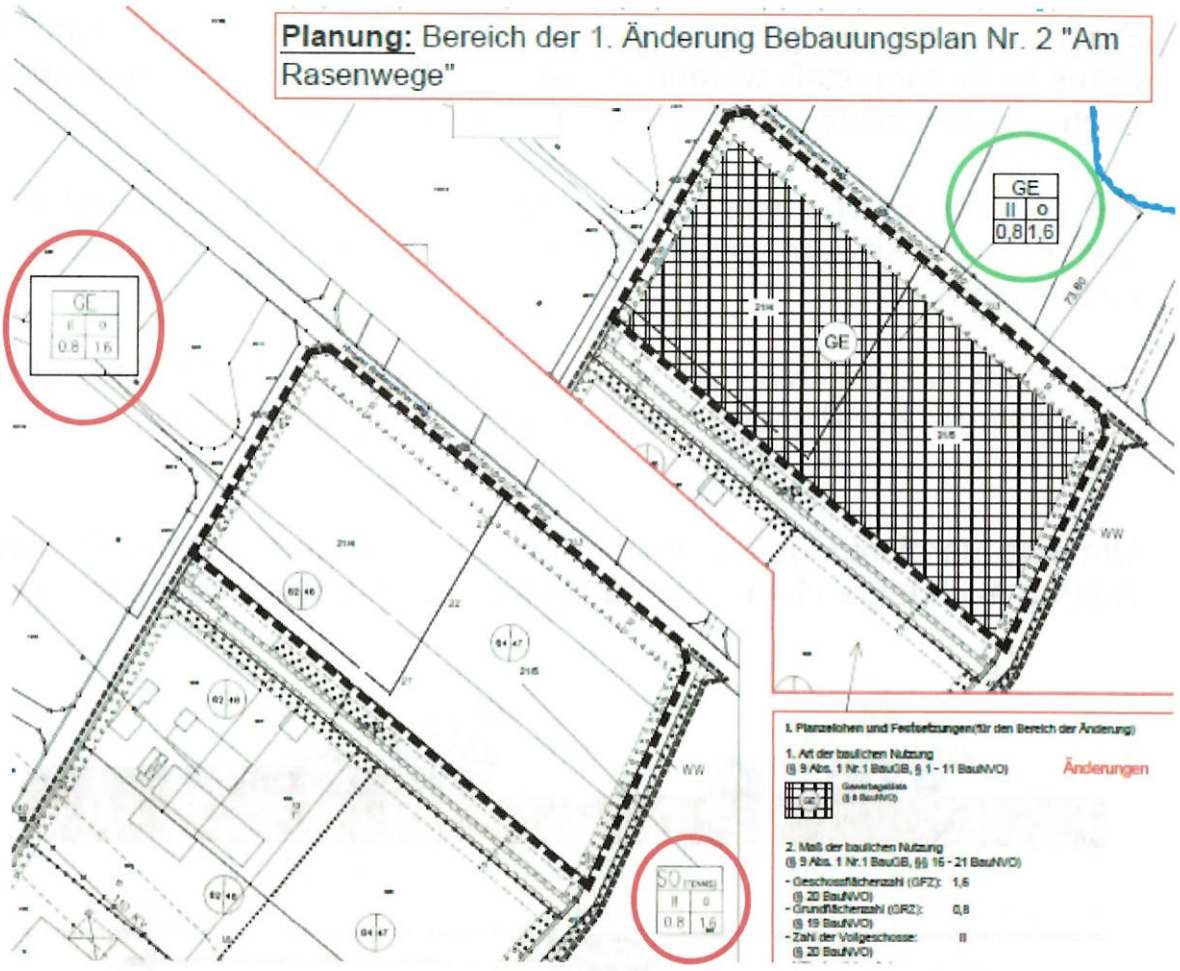
Die GRZ von 0,8 im Bereich der 1.Änderung bleibt unverändert erhalten. Aus diesem Grund kommt es auch zu keinem zusätzlichen Eingriff und erfordert keine Neubewertung. Die damals festgelegte Maßnahme im Planteil B für das Gesamtgebiet ist bereits umgesetzt und gilt somit auch für den Bereich der 1.Änderung des B-Plans.



Planteil B

8. Bodenschutz

Die GRZ von 0,8 im Bereich der 1.Änderung bleibt unverändert erhalten. Das heißt, dass planungsrechtlich keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen (siehe unten abgebildeten Auszug aus dem bestehenden Rechtsplan, rote Kreismarkierung und grüner Kreis im Bereich der geplanten 1.Änderung).



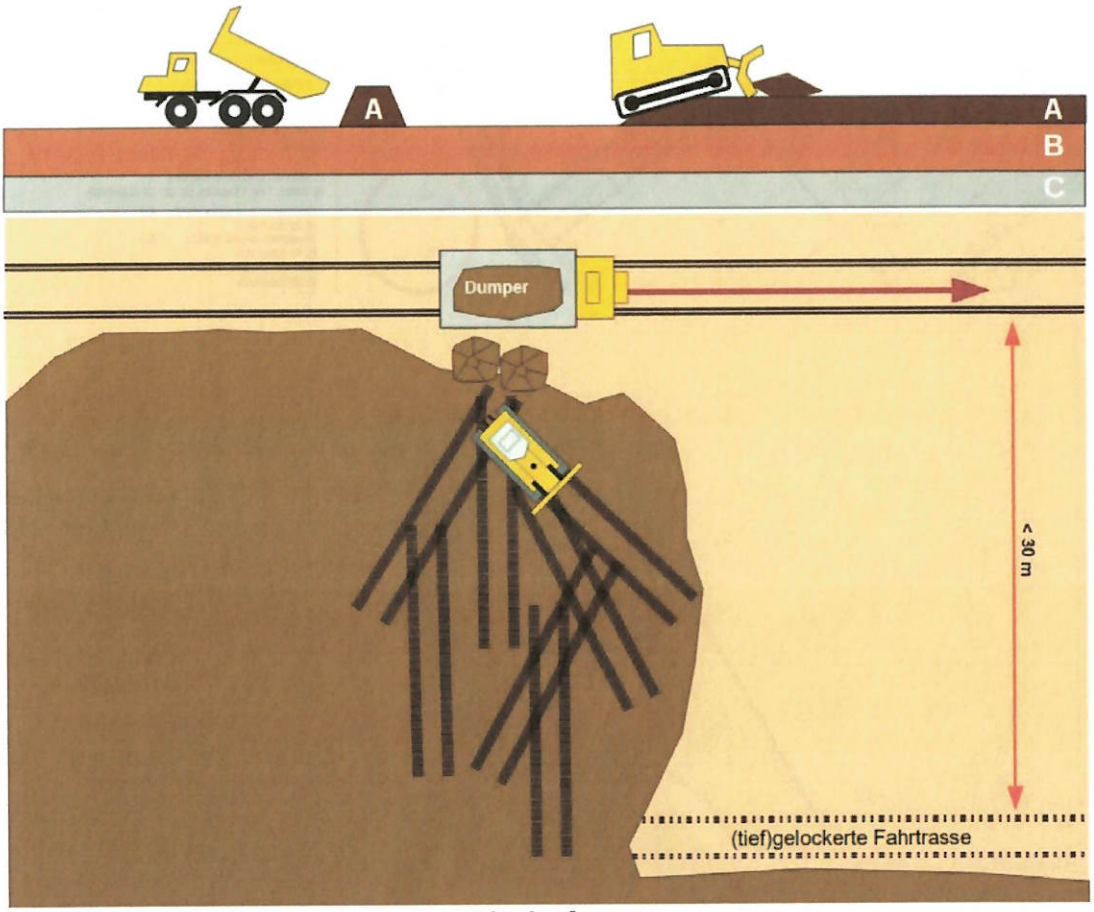
Auszug aus dem Plan „Bodenschutz in der Planung“ aus dem Bodenviewer Hessen (http:///bodenviewer.hessen.de).

Eigentlich hätte die gesamte Fläche innerhalb des rechtskräftigen B-Plans weiß dargestellt werden müssen. In der geplanten 1.Änderungsfläche ist die Sonderbaufläche nicht weiß dargestellt.

Die gesamte Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und somit sind alle Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz vor einer Bebauung einzuhalten.

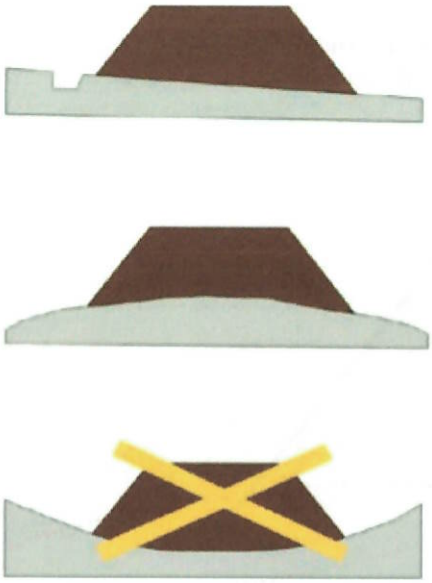
Die Inhalte der einschlägigen Normen wie DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 sind in der Planung und Baudurchführung umzusetzen.

Um eine Verdichtung des Oberbodens zu vermeiden, hat der Ab- und Auftrag nach folgendem Schema bei trockener Witterung zu erfolgen.



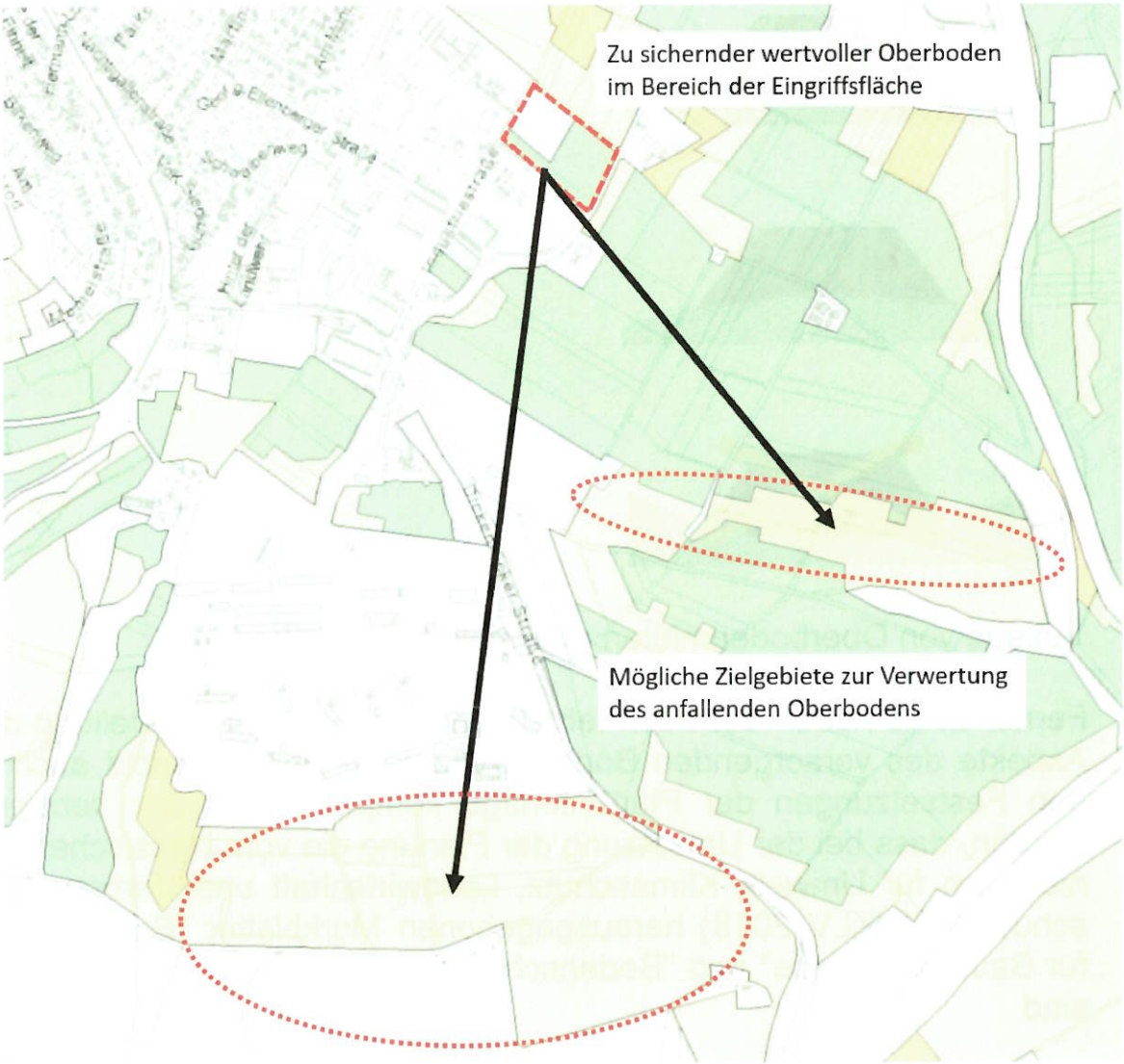
Schema Oberboden Ab- und -Auftrag

Das nachfolgende Schema zeigt eine mögliche Zwischenlagerung auf Erdmieten.



Anlage von Oberbodenmieten maximale Schutthöhe 2 m

Ferner sollte neben der noch fehlenden ausführlichen Darstellung der Aspekte des vorsorgenden Bodenschutzes im Umweltbericht auch in den Festsetzungen der Planunterlage kompakt erkennbar vermerkt werden, dass bei der Umsetzung der Planung die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten sind.

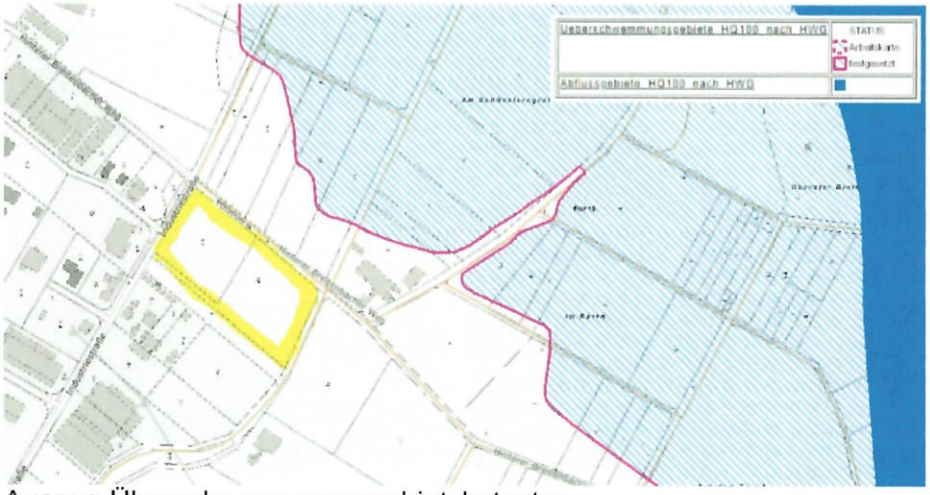


Anfallender Oberboden der geplanten Eingriffsfläche der nicht innerhalb des Baufeldes einer Wiederverwertung zugeführt werden kann, ist unter Beachtung der DIN- Normen auf die im Plan oben dargestellten landwirtschaftlichen Flächen für eine Bodenverbesserung der hier vorhandenen Ackerflächen einzusetzen. Die auf den Hangflächen vorhandenen Oberböden sind flachgründig und minderwertiger als der im Baufeld anfallende Oberboden.
Im Rahmen einer genehmigungsfreien landwirtschaftlichen Bodenverbesserung soll der überschüssige Oberboden in den ackerbaulich genutzten Hanglagen oberhalb des ehemaligen Kasernenstandortes einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zugeführt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das THW plant den Neubau eines Stützpunktes einschließlich erforderlicher Infrastruktur für den Ortsverband Rotenburg. Geplant ist ein gut

erschlossener Standort im bestehenden Industriegebiet „Am Rasen“ in Rotenburg. Die Fläche ist derzeit planungsrechtlich als Gewerbegebiet und als „Sonderbaufläche Tennis“ mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen. Im Rahmen der 1.Änderung des B-Plans „Am Rasen“ soll die als „Sonderbaufläche Tennis“ ausgewiesene Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau „THW-Unterkunft“ für den Ortsverband Rotenburg umsetzen zu können. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Eigentumsrechtlich steht die Fläche bereits für die bauliche Nutzung zur Verfügung. Bauträger für die geplante Baumaßnahme ist das LBIH. Die Finanzierung des Projektes ist durch den Bund gesichert. Naturschutzrechtlich ergaben die Bestandsaufnahmen das kein Konflikt mit §44 BNatSchG besteht.
Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Konflikt mit dem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda (siehe Plandarstellung unten).



Auszug Überschwemmungsgebietskataster

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kamen bis auf den Bodenschutz keine Hinweise auf das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts. Auch der Bodenschutz gab den Hinweis das die Belange des Bodenschutzes alternativ auch in die Begründung des B-Plans aufgenommen werden können. Aus diesem Grund wurde das Verfahren im Rahmen der Entwurfsoffenlage auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht umgestellt.
Das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans kann somit ebenfalls entfallen und durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans bei der nächsten Änderung des Gesamtflächennutzungsplans bereinigt werden.

Anlagen:

- Bestandsplan
- Planungsplan
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Am Rasenwege", nach § 13 BauGB mit Begründung ohne Umweltbericht
- Bebauungsplan Nr. 12 Lispenhausen (Ersatz/Ausgleichsplan)
- Begründung zum Ersatzplan