



Bauleitplanung der Gemeinde Echzell

Ortsteil Bingenheim

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 8 „Auf den achtzehn Morgen“

1. Änderung

Entwurf 13.02.2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden

Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30

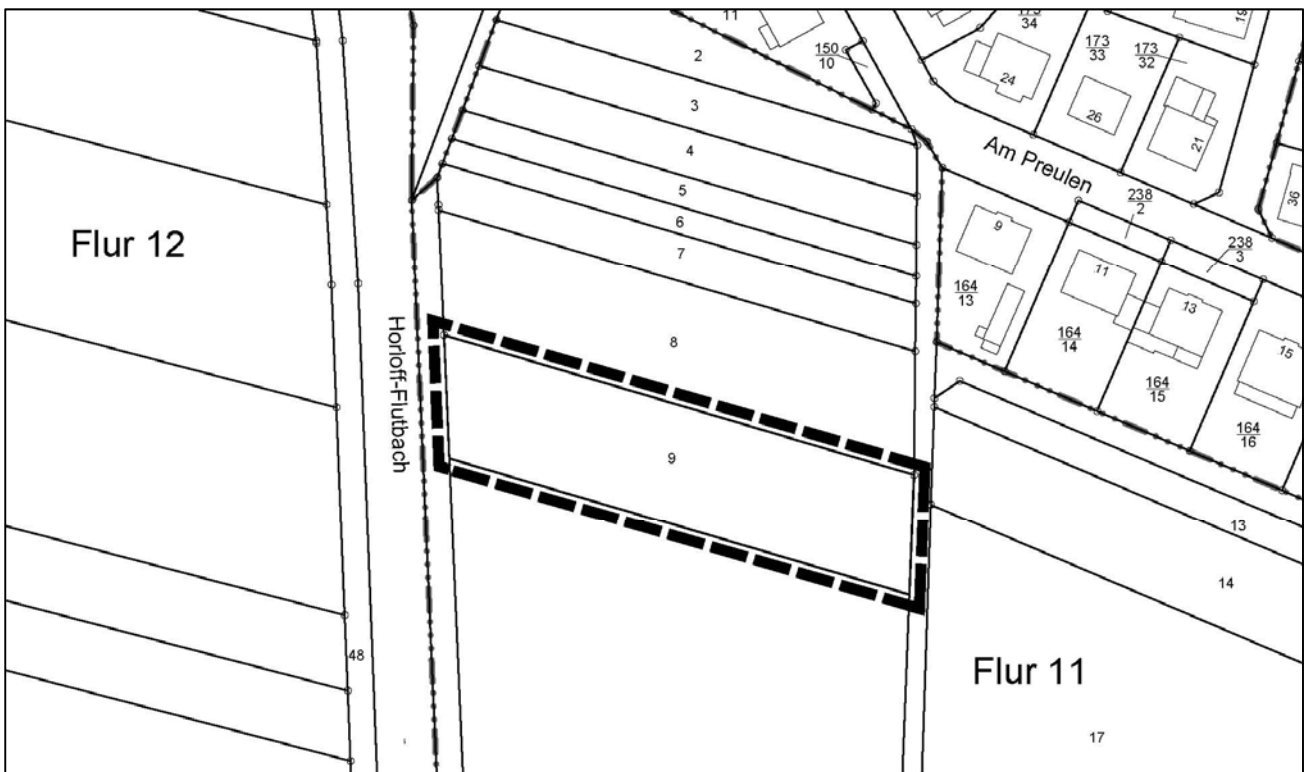
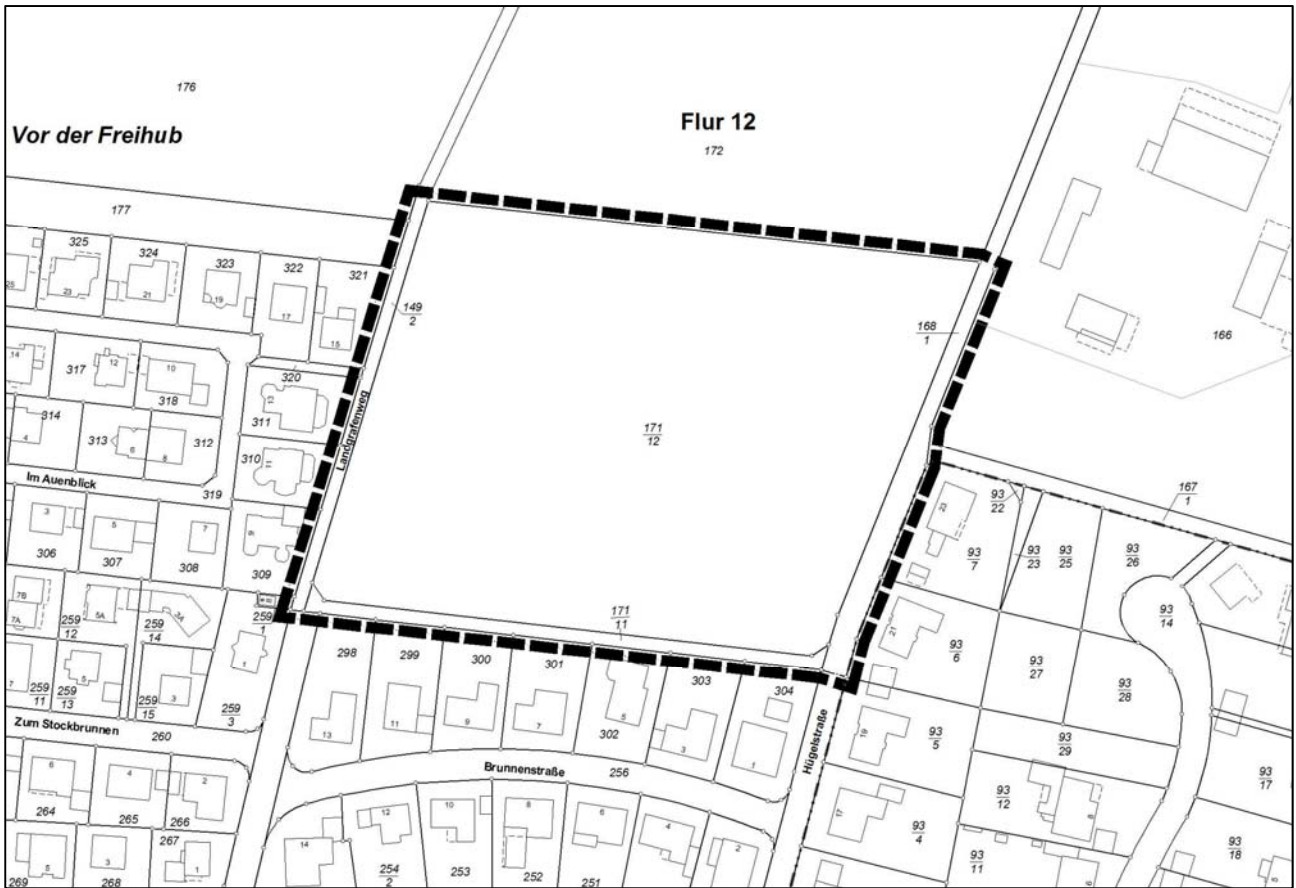
Email: fischer@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Planziel und Planerfordernis.....	5
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6	Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.7	Alternativendiskussion	7
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im SO	11
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	11
3.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB).....	12
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO).....	12
3.6	Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)	13
4	Landschaftspflege und Naturschutz	13
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	13
4.2	Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB	14
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	15
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
5.1	Überschwemmungsgebiet	15
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	17
5.4	Abwasserbeseitigung	17
5.5	Abflussregelung	18
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	19
6	Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	20
6.1	Straßen und Feldwege	20
6.2	Verkehrsaufkommen.....	20
6.3	Knotenpunkte und Wendeanlagen	21
6.4	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	22
6.5	Landwirtschaftliche Wege.....	22
6.6	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	22
6.7	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	22

6.8	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	23
6.9	Abfälle	24
6.10	Brandschutz	24
7	Flächenbilanz.....	25
8	Denkmalschutz.....	25
9	Erneuerbare Energien.....	25
10	Bodenordnung.....	27
11	Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergbau, Kampfmittel.....	27
12	Landwirtschaft.....	27
13	Immissionsschutz	28
14	Kosten	28

Abbildung 1: Übersichtskarte des Plangebietes und der Ausgleichsfläche, Karte ist genordet, ohne Maßstab



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 11.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Auf den achtzehn Morgen“ - 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Der Gemeindevorstand beschloss am 13.10.2016 das reguläre Verfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zu ändern. Das Verfahren wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 19.02.2018 wieder auf ein reguläres Verfahren umgestellt.

Der in Bingenheim ansässige Betrieb Bingenheimer Saatgut AG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und zeichnet auch für die kommenden Jahre eine positive Wachstumsprognose. Um den damit verbundenen Anforderungen an Betriebsabläufe und Lagerung auch in Zukunft ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen, soll ein neuer Standort für einzelne Sparten des Betriebs etabliert werden, da der bisherige Standort in der Kronstraße an seine Auslastungsgrenzen gerät. Der Standort, der für die neue Betriebsstätte nach einer firmeninternen Alternativenuntersuchung ausgesucht wurde, befindet sich ebenfalls in Bingenheim am nördlichen Rand der Ortslage. Schon allein wegen seiner Namensgebung ist der Betrieb eng mit dem Ortsteil verbunden, aber auch der erhöhte logistische Aufwand macht einen Standort außerhalb von Bingenheim unattraktiv.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebiets Zweckbestimmung Saatgutbetrieb für die Bingenheimer Saatgut AG, um deren derzeit bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig sichern, erweitern und entlasten zu können. Der neue Standort soll in mehreren Abschnitten bebaut werden, um den eng mit dem Ortsteil verwurzelten Betrieb auch langfristig in Bingenheim zu halten. Neben der Saatgutaufbereitung und dem Versuchsbetrieb wird der nördliche und östliche Teil des Plangebietes als Versuchsfeld und damit weitestgehend in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche belassen. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:	11.07.2016 Bekanntmachung 09.12.2016*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB:	19.12.2016 – 27.01.2017 Bekanntmachung 09.12.2016*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB:	Anschreiben 14.12.2016 Frist 27.01.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB:	01.04.2019 – 10.05.2019 Bekanntmachung *
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB:	Fristen analog der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben 27.03.2019
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:	

* Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Echzell in der Wochenzeitung der Gemeinde Echzell.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit mind. 2 Verfahrensschritten durchgeführt (§§ 3 und 4 BauGB). Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

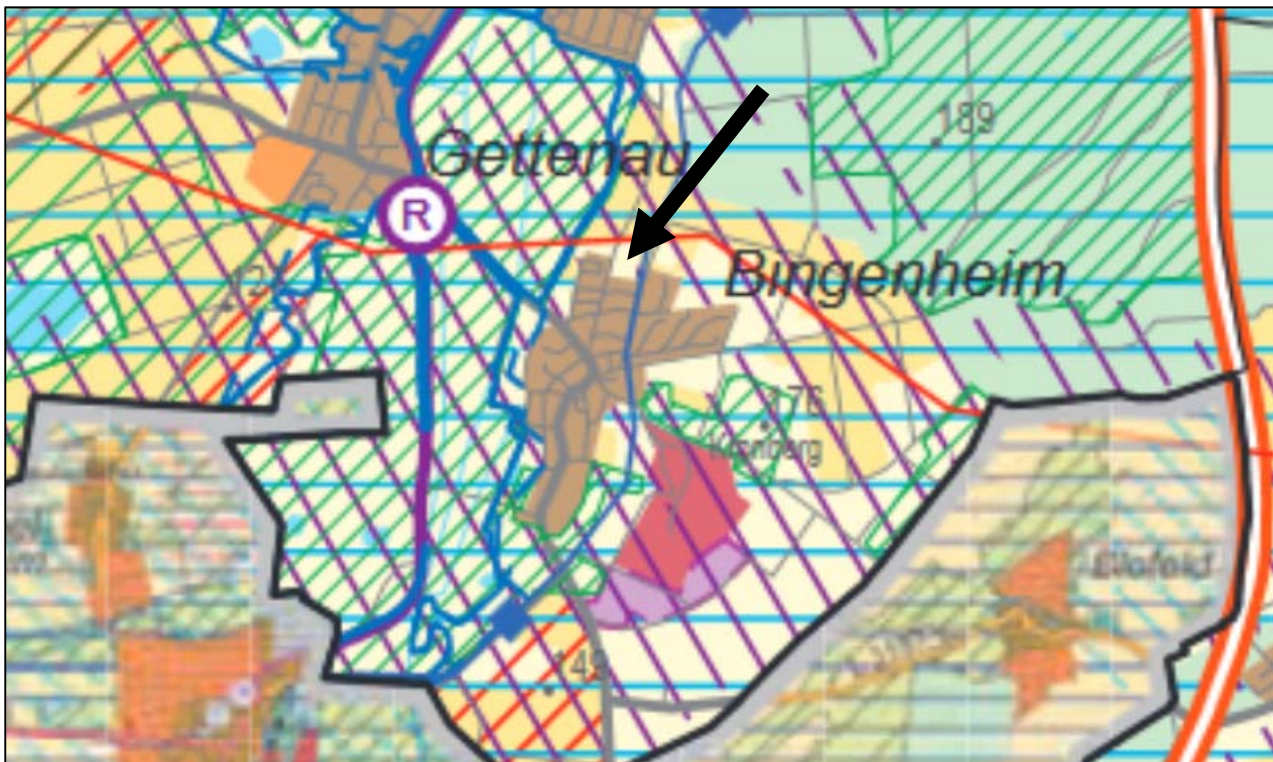
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe	rd. 2,2 ha
Lage	Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Bingenheim im Außenbereich
Flur 12	Flurstücke 149/2 tlw., 168/1 tlw., 171/11 und 171/12 in der Gemarkung Bingenheim
Exposition	Das Plangebiet fällt in südliche bzw. westliche Richtung ab
Nutzung	Ackerflächen, Straßen, Wege
Geplante Ausweisungen	Sondergebiete Zweckbestimmung Saatgutbetrieb / Versuchsbetrieb (§ 11 Abs.2 BauNVO), Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11BauGB
Angrenzende Nutzungen	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen

1.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen 2010

Abbildung 2: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Für die Eigenentwicklung des Ortsteils können bis zu 5 ha Bauland innerhalb von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft beansprucht werden. Das Unternehmen ist stark mit dem Ortsteil Bingenheim verbunden. Die Sicherung des Standortes stellt eine Eigenentwicklung des Ortsteils dar.

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die grundsätzliche Machbarkeit und Zustimmung durch die Obere Landesplanungsbehörde für den neuen Betriebsstandort der Bingenheimer Saatgut AG eingeholt.

Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche geplant dargestellt (s. Abbildung 3). Das Ziel die vorliegende Fläche baulich in Anspruch zu nehmen, wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dokumentiert.

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

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf den achtzehn Morgen“ (Lage: An der Freihub) aus dem Jahr 1974 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Im Süden und Osten des Plangebiets schließen sich Allgemeine Wohngebiete i.S. § 4 BauNVO an.

1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung wurde das Verfahren in ein reguläres Verfahren geändert. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist hierfür nicht notwendig.

1.7 Alternativendiskussion

Die Bingenheimer Saatgut AG ist nicht schon allein aufgrund ihres Namens stark mit dem Ortsteil Bingenheim der Gemeinde Echzell verbunden. Auch die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V., mit der eng zusammengearbeitet wird, befindet sich hier. Einen neuen Standort für die Verlagerung einzelner Prozesse zu finden, beschränkt sich aufgrund der Historie und der Verknüpfung mit dem bereits vorhandenen Standort Saatgut AG ausschließlich auf den Ortsteil Bingenheim. Noch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden durch das Unternehmen selbst potentielle Standorte gesucht. In die engere Auswahl kamen allein schon wegen des benötigten Platzes lediglich zwei Standorte innerhalb der Gemarkung Bingenheim. Bei diesen potentiellen Standorten handelt es sich um den hier vorliegenden Bereich sowie den Steinbruch in Bingenheim.

Hier war die Bingenheimer Saatgut AG mit der Mitteldeutschen Hartstein AG im Gespräch, die durchaus Interesse gezeigt hat, da der Steinbruch nicht mehr weitergeführt wird.

Laut Aussagen der Vertreter der Bingenheimer Saatgut AG haben sich drei Hürden gezeigt:

1. Generell ist es sehr schwierig, Flächen im Außenbereich aus dem Bergrecht herauszulösen und in

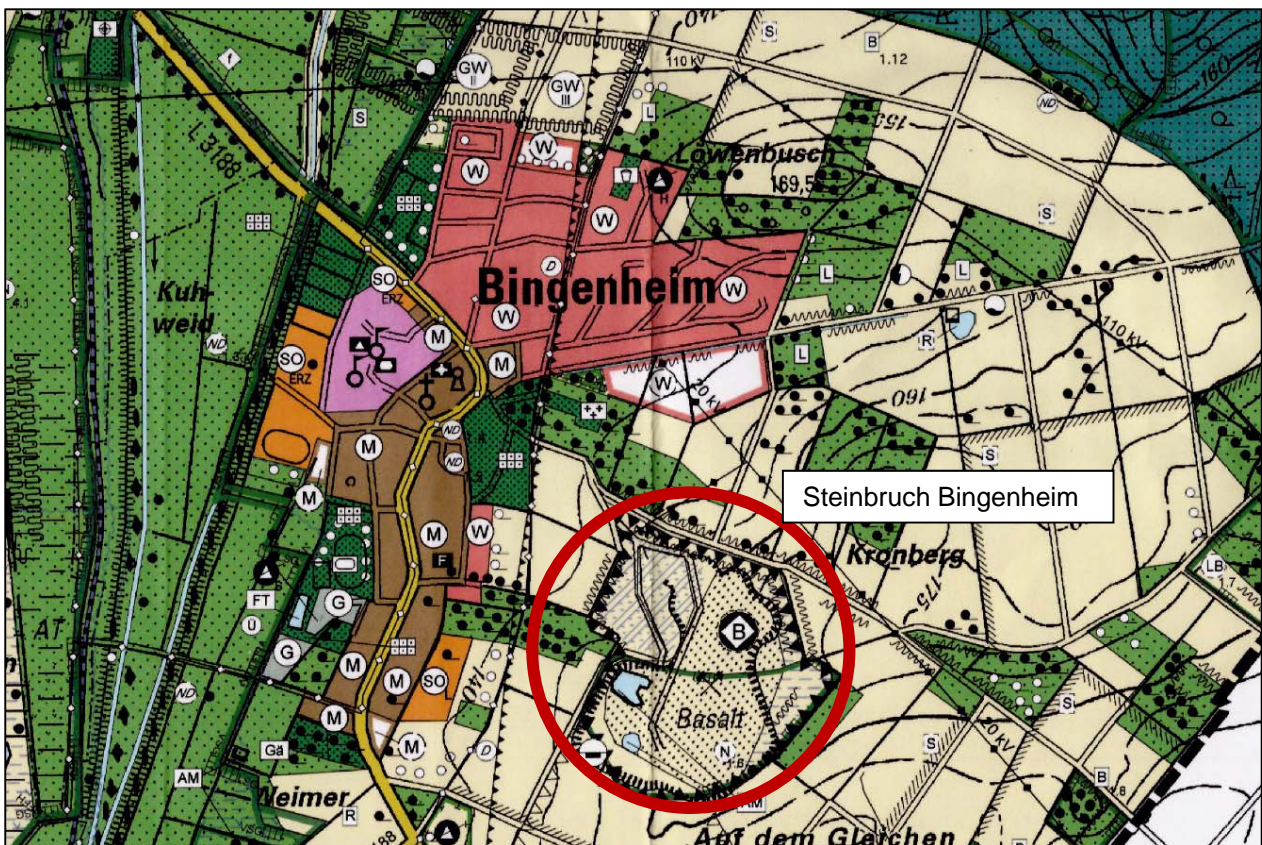
ein Gewerbegebiet zu überführen. Der Gesetzgeber sieht hier eine Renaturierung des Steinbruches vor. Ausnahmen sind selten, aber möglich.

2. Der Betreiber hat nicht vor, die ebenfalls im Steinbruch angesiedelte Recyclinganlage einzustellen, somit wäre nur ein Parallelbetrieb möglich, der sich jedoch gegenseitig ausschließt.
3. Der Eigentümer (MHI AG) will nicht verkaufen, sondern hatte nur 30 Jahre Erbpacht angeboten. Dies ist ein zu geringer Zeitraum, um einen Standort langfristig zu planen und Arbeitsplätze zu sichern. Nachdem die Bingenheimer Saatgut AG bereits in das Prüfverfahren Freihub eingestiegen ist, wurde seitens der Firma allerdings signalisiert, dass auch eine längere Pachtdauer möglich sein könnte.

Es wurde daher beschlossen, zunächst den Standort An der Freihub zu favorisieren, der den Bedürfnissen des Unternehmens auch wesentlich besser entspricht.

Andere potentielle und geeignete Standorte im Umfeld sind nicht bekannt.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der in Bingenheim ansässigen und mit dem Ortsteil stark verwachsenen Bingenheimer Saatgut AG einen neuen Betriebsstandort zu ermöglichen. In enger Abstimmung mit dem Vorstand des Unternehmens wird ein Konzept für den Standort, der einzelne Produktionsbereiche aufnehmen soll, erarbeitet. Das fertige Konzept wird zum Entwurf den Unterlagen beigelegt.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird in zwei Zweckbestimmungen unterteilt. Im Bereich des SO_S werden sämtliche bauliche Anlagen untergebracht. Hierzu zählen Anlagen für die Saatgutaufbereitung wie Warenannahme, Saatgutreinigung, Saatbehandlung und Saatlager außerdem Anlagen für den Versuchsbetrieb wie Arbeitsraum, Gewächshaus und Wohnhaus für den Betriebsleiter, wo auch Büros und sonstige Mitarbeiterwohnungen untergebracht werden. Zusätzlich werden auf dem Außengelände Parkplätze, ein Wasserbassin, das gleichzeitig als Löschteich fungieren soll, eine Schilfkläranlage zur Reinigung des Wassers, das zur Saatgutreinigung verwendet wird, und eine Kompostanlage geschaffen werden. Diese entwickeln bei korrekter Bewirtschaftung keine zu befürchtenden Geruchsimmissionen. Zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung wird ein Sicht- und Lärmschutzwall entlang des Landgrafenweges und zur südlichen Wohnbebauung aufgeschüttet. Dieser ist zu bepflanzen. Im Bereich des SO_V wird der Versuchsbetrieb die notwendigen Versuche durchführen. Dazu werden keine baulichen Anlagen benötigt, die in diesem Bereich unzulässig sind. Lediglich bewegliche Tunnel (Gewächshäuser, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind, sondern lediglich mit Heringen am Boden befestigt werden) können für die Versuche genutzt werden. Aufgrund des vermuteten Verlaufs des Limes im Bereich des SO_V ist eine Bebauung dieser Fläche weder gewünscht noch zulässig. Die derzeit in diesem Bereich vollzogene landwirtschaftliche Nutzung wird weitergeführt zu Versuchszwecken des Saatguts.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Oberkante der Gebäude wird auf 145 m über NN festgesetzt. Die Errichtung der neuen Betriebsgebäude wird somit vorbereitet, wobei die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO der Grundflächenzahl ausgeschöpft wird. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird mit Rücksicht auf die Höhenentwicklung zu der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschöpft.

Das Plangebiet wird von der Kronstraße aus über die Flutbachstraße und die Rudolph-Zentgraf-Straße über den Landgrafenweg im Südwesten des Geltungsbereichs an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Dieser Weg wird im Vollzug durch verkehrslenkende Maßnahmen vorgegeben. Das Baugebiet wird aufgrund der geplanten Topographie nicht über die Hügelstraße zugänglich sein. Der Versuchsbetrieb wird umzäunt, um einer Verfälschung der Ergebnisse entgegenzuwirken.

Nach Auskunft der Bingenheimer Saatgut AG wird sich das Verkehrsaufkommen auf drei bis vier Sattelzüge pro Tag zur Erntezeit und kurzfristig die Fahrten von fünf Mitarbeitern und langfristig von zehn Mitarbeitern belaufen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte. Größere LKWs und Müllfahrzeuge können jeweils auf den Hofflächen wenden. So werden mögliche Geräuschimmissionen von den Anwohnern durch die Sicht- und Lärmschutzwälle optimal abgehalten.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen für die Einrichtung zwingend erforderlich. Es werden keine expliziten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO_S zulässig sind. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell verwiesen.

Die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebietes stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung. Das Flurstück 171/11 wird zwar dem Sondergebiet zugeschlagen. Die Bingenheimer Saatgut AG hat aber bereits angekündigt, dass der Weg auch weiterhin für die Anwohner der Brunnenstraße zur Abfuhr z.B. von Schnittgut genutzt werden kann. Außerdem wird der Weg zur Pflege des Sicht- und Lärmschutzwalles gebraucht. Der Weg in Verlängerung des Landgrafenweges erfüllt eine Mehrfachfunktion. Er steht einerseits weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung. Er ist aber andererseits auch als überregionaler Radweg deklariert und er kann im Brandfall von der Feuerwehr befahren werden, um die nördlich gelegenen Gebäudeteile auch von Norden anfahren zu können. Der Landgrafenweg kann auch durch die Anwohner des Anwesens Im Auenblick 9 zur Anfahrt des Grundstücks genutzt werden.

Das Plangebiet ist fußläufig (ca. 400) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Kronstraße.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist neu zu verlegen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den angrenzend bestehenden Mischkanal geleitet, Vorort zur Versickerung gebracht oder über die vorgesehene Schilfkläranlage wiederaufbereitet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Der im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben u.a. an die vorhandene Umgebung, um somit das charakteristische Gesamtbild für den Bereich auch künftig zu erhalten. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die in Ausführung dieser Grundnormen in dem vorliegenden Bebauungsplan getroffen wurden, erläutert und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 1:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Gebäude und technische Einrichtungen zur Saatgutaufbereitung, -lagerung, -versand und Diagnostik
2. Gebäude und technische Einrichtungen für den Versuchsbetrieb
3. Haus mit Büros und Mitarbeiterwohnungen*
4. Nebenanlagen und Stellplätze
5. Sicht- und Lärmschutzwälle

*Mitarbeiterwohnungen sind Wohnungen für Angestellte der Bingenheimer Saatgut AG. Dies umfasst langfristiges Wohnen, aber auch kurzfristiges Wohnen beispielsweise während der Wohnungssuche oder einer nur kurzen Arbeitsdauer im Betrieb.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet 2:

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Versuchsfeld sind abgesehen von einem Sichtschutzwall keine baulichen Anlagen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (BauGB, BauNVO) im SO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Gebäude werden, da das Gelände nach Norden und Osten hin ansteigt, eingegraben auf ein unteres Niveau von 132,50 m ü NN bis 133,50 m ü NN. Die Oberkante der Gebäude wird auf 145 m über NN festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber den bestehenden Wohngebäuden moderat. Die Errichtung der neuen Betriebsgebäude wird somit vorbereitet, wobei die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO der Grundflächenzahl ausgeschöpft wird. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird mit Rücksicht auf die Höhenentwicklung zu der angrenzenden Wohnbebauung nicht ausgeschöpft.

Im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 sind keine baulichen Anlagen zulässig, weshalb kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt wird.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche um 50 % durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Die Kappungsgrenze liegt jedoch bei einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO), die ohnehin der festgesetzten Grundflächenzahl entspricht. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO können im Sondergebiet 1 Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen, Stellplatzzufahrten und Gehwegen in wasserdurchlässiger Weise, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich zu minimieren und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu gestalten. Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen. Das auf

diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (zum Beispiel Sicherheit für Rollstuhlfahrer, Belastungsfähigkeit für LKW, Müllfahrzeuge und Gabelstapler etc.) hiervon abgesehen werden.

Die Sicht- und Lärmschutzwälle sind mit Sträuchern zu bepflanzen und zu begrünen, um die Sichtbeziehung der Wohnbebauung auf das Betriebsgelände zu minimieren. Zur Artenauswahl kann die Artenliste herangezogen werden.

Es gilt im Bereich der Parkflächen pro 4 Stellplätze einen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zum Außenbereich, so dass bei der Planung von Gebäuden und Freiflächennutzungen darauf zu achten ist, die geplanten Maßnahmen in die umgebende Landschaft zu integrieren. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient im Allgemeinen eine Mindestbe- und Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (BauGB)

Es erfolgt die Ausweisung eines Blühstreifens im Norden des Plangebietes.

Der Ausgleich, des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs, wird durch Ökopunkte ausgeglichen, weshalb keine weiteren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Bezüglich der geplanten Nutzungen werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die eine möglichst ortstypische und in das Orts- und Landschaftsbild integrierte Bebauung ermöglichen sollen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird festgelegt, dass Flach-, Sattel-, Pult- (auch versetzte), Zelt- und Walm-dächer (auch Krüppelwalm) zulässig sind. Mindestens 50 % der Dachflächen sind zu extensiv begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Zur Dacheindeckung selbst sind rote (hell bis dunkel), rotbraune und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne zu verwenden, da hierdurch die landschaftsgerechte Einbettung in das Gebiet am ehesten vollzogen werden kann. Nicht zulässig hingegen sind aufgrund der Ortsrandlage und Nutzung des Gebietes spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

Im Plangebiet sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen aus Holz oder Metall (Stabgitter) bis zu einer Höhe von 2,5m über Geländeoberkante und jeweils i.V.m einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen, zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind jedoch zulässig, da der Eingriff in den Boden relativ gering ist. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass bei einer Einzäunung des Geländes landschaftsgerecht vorgenommen werden kann und somit das am Ortsrand gelegene Planvorhaben mittels der begrüneten Einfriedung in die Land-

schaft integriert wird.

Die im Sondergebiet nicht bebauten Grundstücksflächen sind zu 60% als Grünflächen anzulegen. Die Forderung der Grundstücksfreiflächengestaltung ergibt sich zunächst aus der Lage am Rande des Siedlungsgebietes, die eine Mindestbegrünung erforderlich macht. Als positive Effekte sind darüber hinaus verminderte Eingriffe in den Boden, Natur- und Wasserhaushalt zu nennen.

3.6 Wasserrechtliche Festsetzungen (HWG)

Gemäß § 37 Abs.4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen von der Person, bei der es anfällt, zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen kann z.B. einer Zisterne oder einer anderen Zwischenspeicherung zugeführt und/oder in einen Vorfluter geleitet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Vorgaben des HWG, WHG und HBO zu beachten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange sind im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bei vorliegender Planung abschließend zum Entwurf des Bebauungsplanes (Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB) bilanziert und festgesetzt. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Zum Entwurf wird eine Differenzierung der bisher zulässigen Eingriffe für Vorhaben in Bereich des Bestandes und neuer Eingriffe abschließend vorgenommen.

4.2 Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Aufgrund der Vorgaben des Baugesetzbuches können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auf eine konkrete Zuordnung der Eingriffe zu den Ausweisungen des Sondergebietes und der Erweiterung des Straßenraumes verzichtet, da der Initiator der Planung auch gleichzeitig

die Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen muss. Der Ausgleich, der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe, erfolgt über Ökopunkte der Gemeinde. Die Ausgleichsfläche ist in Plankarte 2 dargestellt. Zu weiteren Ausführungen hierzu siehe Umweltbericht.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Gemeinde Echzell und dem Planverfasser liegen derzeit (Entwurf) keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten im Plangebiet vor. Die im Plangebiet vorkommenden geschützten Tierarten werden im Umweltbericht aufgenommen (Potentialbewertung) und einer entsprechenden Bewertung bzgl. der Beeinträchtigung unterzogen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft auch die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG: Erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Auch hierzu werden in der Umweltprüfung Ausführungen getätigt.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Es wird derzeit geschätzt, dass ein Bedarf von ca. 5.000 m³ / Jahr besteht. Der Versuchsbetrieb benötigt teilweise auch größere Mengen.

Deckungsnachweis

Die Gemeinde geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem angrenzenden Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse). Es wird ein Zählerschacht an der Kreuzung Landgrafengeweg-Brunnenstraße installiert mit einem überlangen Hausanschluss. Ein weiterer Anschluss für das Versuchsfeld soll an der

Hügelstraße eingerichtet werden. Hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser wird ein Löschwasserbecken auf dem Gelände errichtet. Im Rahmen der beauftragten Architektenplanung werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und weitere Ergebnisse zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Der Planbereich liegt in den qualitativen und quantitativen Schutzzonen der Heilquellenschutzgebiete für die Wassergewinnungsanlagen des oberhessischen Heilquellenschutzbezirks und Bad Salzhausen. Bei Einhaltung der für die Schutzgebiete geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter Punkt 1.2.2 wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Punkt 1.2.2 wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die gesicherte Erschließung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geprüft. Es wird jedoch aufgrund der Lage des Gebietes davon ausgegangen, dass die Erschließung ausreichend ist.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend geprüft. Es wird jedoch aufgrund der Lage des Gebietes davon ausgegangen, dass die Abwasseranlagen ausreichend sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.2.2, 2.3 und 3.1. Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.2.2, 2.3 und 3.1.

Entwässerung im Trennsystem

Auf dem Grundstück ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Regenwasser wird im Regenwasserspeicher gesammelt und für die Bewässerung, als Löschwasser und nach der Aufbereitung in der Schilfkläranlage für das Waschen des Saatguts verwendet. Das Schmutzwasser wird in den an der Kreuzung Landgrafenweg-Brunnenstraße bereits bestehenden Mischkanal eingeleitet.

Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.2.2, 2.3 und 3.1.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.2.2, 2.3 und 3.1.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich¹ (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Das Plangebiet wird von der Kronstraße aus über die Flutbachstraße und die Rudolph-Zentgraf-Straße über den Landgrafenweg im Südwesten des Geltungsbereichs an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Dieser Weg wird im Vollzug durch verkehrslenkende Maßnahmen vorgegeben. Das Baugebiet wird aufgrund der geplanten Topographie nicht über die Hügelstraße zugänglich sein. Der Versuchsbetrieb wird umzäunt, um einer Verfälschung der Ergebnisse entgegenzuwirken.

Nach Auskunft der Bingenheimer Saatgut AG wird sich das Verkehrsaufkommen auf drei bis vier Sattelzüge pro Tag zur Erntezeit und kurzfristig die Fahrten von fünf Mitarbeitern und langfristig von zehn Mitarbeitern belaufen.

Der Landgrafenweg erfüllt eine Mehrfachfunktion als Radweg der überörtlichen Radroute, landwirtschaftlicher Weg und künftig auch als Feuerwehrezufahrt für das Plangebiet im Bedarfsfall. Der künftige Plangebietsverkehr wird über die Straße Landgrafenweg geführt. Der Plangebietsverkehr mündet hinter der Wohnbebauung „Brunnenstraße“ auf dem Gelände des Plangebiets. Er fährt im Südwesten des Plangebietes auf das Gelände der Bingenheimer Saatgut AG dreht auf den Hofflächen und fährt über den gleichen Zugang wieder zurück. Eine Überfahrt über den Radweg bzw. landwirtschaftlichen Weg ist nicht geplant. Der Weg wird derzeit so hergestellt, dass Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr ohne Probleme passieren können.

Der im Süden des Plangebietes gelegene Landwirtschaftliche Weg bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.

6.2 Verkehrsaufkommen

Um das tatsächliche Verkehrsaufkommen durch den Anlieferverkehr beurteilen zu können hat die Bingenheimer Saatgut AG für den hauptsächlichen Zeitraum der Anlieferung von Saatgut (September bis November) eine Verkehrszählung zur Verfügung gestellt, die aufzeigt, wie viele Fahrbewegungen in diesem Zeitraum im Jahr 2016 durch den Anlieferverkehr zustande kamen.

Anlieferungen ab 01.09.2016				
September				
Datum	LKW 40to	LKW 7,5to	LKW 3,5to	PKW
02.09.			1	
05.09.			1	
06.09.		1	1	1
07.09.		1		1
08.09.	1	1		1
09.09.	1		1	
12.09.		3	2	
13.09.			2	
14.09.			2	
15.09.	1		1	3
16.09.	2			1
19.09.		1	2	
20.09.		1	1	
21.09.		1	1	
22.09.		3	4	
26.09.		1	3	
27.09.			1	
28.09.		1	1	1
29.09.		2	2	
30.09.			1	
Summen	5	16	27	8
Anlieferungen	September	56		
Oktober				
Datum	LKW 40to	LKW 7,5to	LKW 3,5to	PKW
01.10.			1	
04.10.			1	
05.10.		1	1	
06.10.			2	1
07.10.			1	1
10.10.			1	
11.10.		1	2	
12.10.		1		1
13.10.		1		
14.10.			1	
17.10.				1
18.10.				1
19.10.		1	1	1
20.10.		2	1	
24.10.			1	2
25.10.	1		1	
26.10.			1	1
27.10.			1	
28.10.			1	
31.10.			1	1
Summen	1	7	18	10
Anlieferungen	Oktober	36		
November				
Datum	LKW 40to	LKW 7,5to	LKW 3,5to	PKW
01.11.			1	
02.11.	1		1	
03.11.		1		
04.11.			1	
07.11.			1	1
09.11.			1	1
11.11.	1	1	1	
14.11.		1	2	
15.11.	2			1
16.11.		1	1	
17.11.			1	
18.11.		2	5	10
22.11.			1	
23.11.	1		1	1
24.11.		1	1	
Summen	5	7	18	14
Anlieferungen	November	44		
Gesamt Anlieferungen September bis November:				
alle Fahrz.	LKW 40to	LKW 7,5to	LKW 3,5to	PKW
136	11	30	63	32

Aus der Verkehrszählung ist ersichtlich, dass insgesamt in den Monaten September, Oktober und November 136 Fahrzeuge Anlieferungen bei der Bingenheimer Saatgut AG tätigten. In den sonstigen Monaten des Jahres ist von einer noch geringeren Verkehrsbelastung auszugehen, da es sich um die Nebensaison für die Ernte und Lieferung für Saatgut handelt. Es wird lediglich das tägliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten fünf und langfristig zehn Mitarbeiter hinzukommen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten angefertigt, das zu folgendem Ergebnis kommt:

Auszug aus dem Fazit: Mit dem hohen Ansatz einer Verdoppelung der von der Bingenheimer Saatgut AG zu verarbeitenden Saatgutmengen werden zwischen Juli und Dezember täglich maximal 50 Kraftfahrzeuge das Plangebiet „Auf den achtzehn Morgen“ über die Flutbachstraße, die Rudolph-Zentgraf-Straße und die Landgrafenstraße anfahren und es wieder verlassen. In der restlichen Jahreszeit reduziert sich der Lkw-Verkehr deutlich.

Zusammen mit dem relativ geringen derzeitigen Verkehr der oben genannten Wohnstraßen liegt diese Belastung damit deutlich unter den zulässigen Werten der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“.

Das Verkehrsgutachten wird zum Entwurf den Unterlagen beigelegt.

6.3 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Knotenpunkte. Größere LKWs und Müllfahrzeuge können jeweils auf den Hofflächen wenden. So werden mögliche Geräuschimmissionen von den Anwohnern durch die Sicht – und Lärmschutzwälle optimal abgehalten.

6.4 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung ist die Bereitstellung von ausreichend Stellplätzen für die Einrichtung zwingend erforderlich. Es werden keine expliziten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO₅ zulässig sind. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell verwiesen.

6.5 Landwirtschaftliche Wege

Die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebietes stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung. Das Flurstück 171/11 wird zwar dem Sondergebiet zugeschlagen. Die Bingenheimer Saatgut AG hat aber bereits angekündigt, dass der Weg auch weiterhin für die Anwohner der Brunnenstraße zur Abfuhr z.B. von Schnittgut genutzt werden kann. Außerdem wird der Weg zur Pflege des Sicht- und Lärmschutzwalles gebraucht. Der Weg in Verlängerung des Landgrafenweges erfüllt eine Mehrfachfunktion. Er steht einerseits weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung. Er ist aber andererseits auch als überregionaler Radweg deklariert und er kann im Brandfall von der Feuerwehr befahren werden, um die nördlich gelegenen Gebäudeteile auch von Norden anfahren zu können. Der Landgrafenweg kann auch durch die Anwohner der Straße Im Auenblick zur Anfahrt ihrer Grundstücke genutzt werden.

6.6 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig (ca. 400) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Kronstraße.

6.7 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist neu zu verlegen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal geleitet, Vorort zur Versickerung gebracht oder über die vorgesehene Schilfkläranlage wiederaufbereitet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Ovag Wasser

Im angefragten Bereich Echzell Bingenheim sind Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden.

Den Bestand unserer 1. Fernwasserleitung HW 300 - 700 Inheiden - Frankfurt M. entnehmen Sie bitte den angehängten Lageplanauszug M. 1: 1000.

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es sich bei der 1. Fernwasserleitung HW 300 - 700 um eine ca. 100 Jahre alte, aus bleiverstemmten Muffenrohren bestehende Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren können wir keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung treffen, hier ist es unbedingt notwendig die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze zu definieren.

Diese Versorgungsleitung hat für die Trinkwasserversorgung des oberhessischen Raumes sowie der nördlichen Rhein-Main Region eine sehr hohe Bedeutung. Deshalb bitten wir Sie, uns frühzeitig in Ihre Aktivitäten einzubinden um rechtzeitig eventuelle Leitungssicherungsmaßnahmen vorzunehmen.

Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen.
Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.

6.8 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgungsleitungen wurden, sofern vorhanden, zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Ovag Netz

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel gelegt. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden.

Direkt angrenzend ist eine Transformatorenstation und eine 20 kV-Freileitung mit dem zugehörigen KE-Mast vorhanden.

Die ungefähre Lage der 20 kV Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Wir bitten die Gemeinde Echzell, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutteinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (0 60 31) 82 16 50 in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk: Friedberg.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Anlagen, notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Gemeinde Echzell dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Gemeinde vorlegen.

Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag.

Für die am Rande des Plangebietes vorhandene 20kV-Freileitung sind Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungssachse sowie 3,00 m über den KE-Mast hinaus einzuhalten.

In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den VDE-vorgeschriebenen Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. So sind Veränderungen am Geländeniveau, das Errichten von Gebäuden, Bauwerken und sonstigen Anlagen oder auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur sehr eingeschränkt und nach Rücksprache mit unserer Fachabteilung in Friedberg -Tel. 06031/82-1342- möglich. Diese Schutzstreifen können bei Bedarf berechnet werden.

Beim Befahren der Leitungstrassen mit LKW, Raupen usw. und Aufstellen von Baumaschinen, wie Kranen, Förderbändern usw., sind die einschlägigen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf den Abstand zu den 20kV-Freileitungen, zu beachten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z. B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, bitten wir die Gemeinde Echzell, sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Verbindung zu setzen. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

Eine Aussage, wie der Anschluss für die geplante Betriebserweiterung an unser Netz ausgeführt werden kann, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistungen an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt werden. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, informieren Sie bitte den Investor, dass dieser sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099- in Verbindung setzt.

Ob und inwieweit Anlagen unserer Wasserversorgung betroffen sind, erfahren Sie von unserer zuständigen Fachabteilung im Wasserwerk Inheiden. Die Unterlagen haben wir zur Stellungnahme weitergeleitet.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen.

Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann.

6.9 Abfälle

Für die geplante Nutzung im Plangebiet sollte ein entsprechendes Entsorgungskonzept zur Sicherstellung der Abfallentsorgung geplant werden. Hier bieten sich im Bereich des Sondergebietes verschiedene Stellplätze für die Abfallverwertung an. Der im Plangebiet anfallende Grünschnitt gilt es ebenfalls entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

6.10 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Wetteraukreis, Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs (§3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO folgender Löschwasserbedarf erforderlich: SO_s 1.600l/min.

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder die Errichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten –Überflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120m
- geschlossene Wohngebiete 100m
- Geschäftsstraßen 80m

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk –Arbeitsblatt W 331(M) einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Überflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mind. 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Unterflurhydranten sind so anzulegen, dass sie vom ruhenden Verkehr nicht blockiert werden können.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt, die nachfolgend aufgeführt ist.

Fläche	m ²
Geltungsbereich	22.233
SO _s	10.681
SO _v	8.345
Straßenverkehrsflächen	1.106
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.288
Blühstreifen	813

Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wird erst zum Entwurf abschließend aufgeführt und ist darüber hinaus dann aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

8 Denkmalschutz

Der Limes verläuft durch das Plangebiet und ist nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Die Aufteilung des Grundstücks erfolgte aufgrund der Lage des Limes so, dass sich im Bereich des Limes mit seinem Schutzabstand von 30 m die Versuchsfläche befindet. Dort findet - wie derzeit auch – in Zukunft lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung statt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

9 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies

verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch 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, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.3).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

Im vorliegenden Fall wird der Bau eines Null-Energie-Hauses geplant, was den o.g. Zielen des Klimaschutzes ebenfalls Rechnung trägt.

10 Bodenordnung

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

11 Baugrundbeschreibung, Altlasten, Bergbau, Kampfmittel

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von vulkanischen Tuff- und Lavagesteinen sowie Sedimenten des Tertiärs, die von unterschiedlich mächtigem Löss bzw. Lösslehm überlagert werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Löss bzw. Lösslehm sowie ggf. Tuffe und tonige Tertiärsedimente stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Bergaufsicht

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

12 Landwirtschaft

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird begründet durch die wirtschaftliche Ausrichtung der Bingenheimer Saatgut AG. Der Betrieb bereitet und vertreibt Saatgut. Dabei handelt es sich um ein landwirtschaftliches Produkt, was auch auf Teilen der Fläche zu Versuchszwecken ausgebracht wird. Die bauliche Beanspruchung der Fläche ist in gleichem Umfang bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorbereitet. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft hat in diesem Zusammenhang bereits stattgefunden.

13 Immissionsschutz

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

Es ist ein Sicht- und Lärmschutzwall vorgesehen, der die angrenzende Wohnbebauung vom Geschehen auf dem Betriebsgelände abschirmen wird. Zusätzlich untersucht ein Lärmschutzgutachter die vom Betrieb voraussichtlich ausgehenden Immissionen. Das vorliegende Kurzgutachten trifft als Fazit folgende Aussage:

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $DL = 30$ dB überschritten werden dürfen, wird an allen Immissionsorten eingehalten.

Bei der Saatgutaufbereitung entstehender Staub und Geruch wird durch Filter abgemildert. Da die Saatgutaufbereitung und Verpackung lediglich in der geschlossenen Halle stattfinden, ist von einer Belastung der Anwohner nicht auszugehen.

Ein Immissionsgutachten wird den Unterlagen zum Entwurf beigelegt.

14 Kosten

Der Gemeinde Echzell entstehen durch den Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Echzell und Linden, 25.03.2019

(BG_SO_Saatgut_3242.docx)

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf Stadtplaner (AKH / SRL)

Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie