

[Gemeinde Breidenbach, Ortsteil Breidenbach]

Begründung

[Bebauungsplan Nr. 22]

[„Bestallungswiese / Anbindung L 3049“]

[Entwurf]

Planstand: [06.07.2026]

Projektnummer: [100115]

Projektleitung: [Dipl. Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
B.Sc. M. Caetano (Stadt- und Regionalplanung)]

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	6
1.1 Planerfordernis und -ziel	6
1.2 Umsetzung des Planziels	12
1.3 Verfahrensart und -stand	13
1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	14
1.5 Übergeordnete Planungen.....	15
1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010	15
1.5.2 Flächennutzungsplan	16
2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....	17
3. Inhalt und Festsetzungen	19
3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO).....	20
3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)	22
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (BauGB / BauNVO)	23
3.4 Baurecht auf Zeit.....	24
3.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB)	24
3.6 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO)	28
3.7 Wasserrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m. HWG	29
4. Landschaftspflege und Naturschutz	30
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	30
4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen.....	32
4.3 Schutzgebiete und Artenschutz	32
5. Wasserwirtschaft.....	33
5.1 Hochwasserschutz.....	33
5.1.1 Überschwemmungsgebiet.....	33
5.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	33
5.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)	33
5.2 Wasserversorgung.....	33
5.2.1 Bedarfsermittlung	33
5.2.2 Wassersparnachweis	33
5.2.3 Deckungsnachweis.....	34
5.2.4 Technische Anlagen	34
5.3 Wasserversorgung.....	34
5.3.1 Schutz des Grundwassers	34
5.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	34

5.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	34
5.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	34
5.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	35
5.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	35
5.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	35
5.3.8	Bauwerken im Grundwasser	35
5.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	35
5.4	Schutz oberirdischer Gewässer	35
5.4.1	Gewässerrandstreifen	35
5.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	36
5.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	36
5.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	36
5.5	Abwasserbeseitigung	36
5.5.1	Gesicherte Erschließung	36
5.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	36
5.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	37
5.6	Abflussregelung	38
5.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	38
5.6.2	Hochwasserschutz	38
5.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	38
5.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	39
5.6.5	Starkregen	39
5.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	41
6.	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	41
6.1	Straßen und Feldwege	41
6.2	Knotenpunkte und Wendeanlagen	43
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr / Rad- und Fußweg	43
6.4	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	43
6.5	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung	43
6.6	Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung	44
6.7	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	44
6.8	Brandschutz	45
6.9	Sonstige Infrastruktur	47
7.	Flächenbilanz	47
8.	Bodenordnung	48
9.	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	48
10.	Denkmalschutz	49

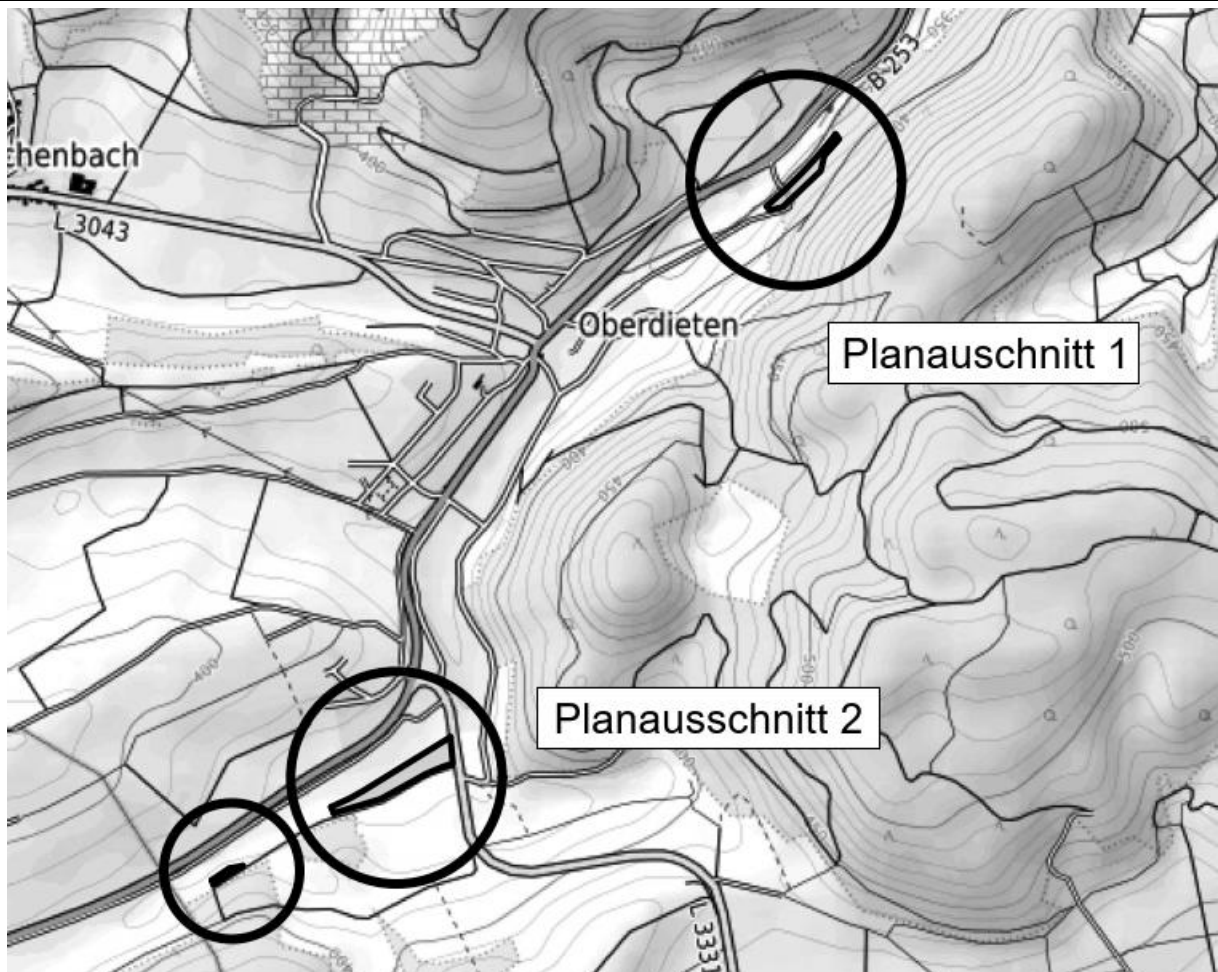
11. Landwirtschaft	49
12. Klima und Luft	50
13. Immissionsschutz	50
14. Anlagen und Gutachten	51

Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet (ohne externe Ausgleichsflächen)



Karte genordet, ohne Maßstab

Abb. 2 und 3: Übersichtskarten Plangebiet externe Ausgleichsflächen

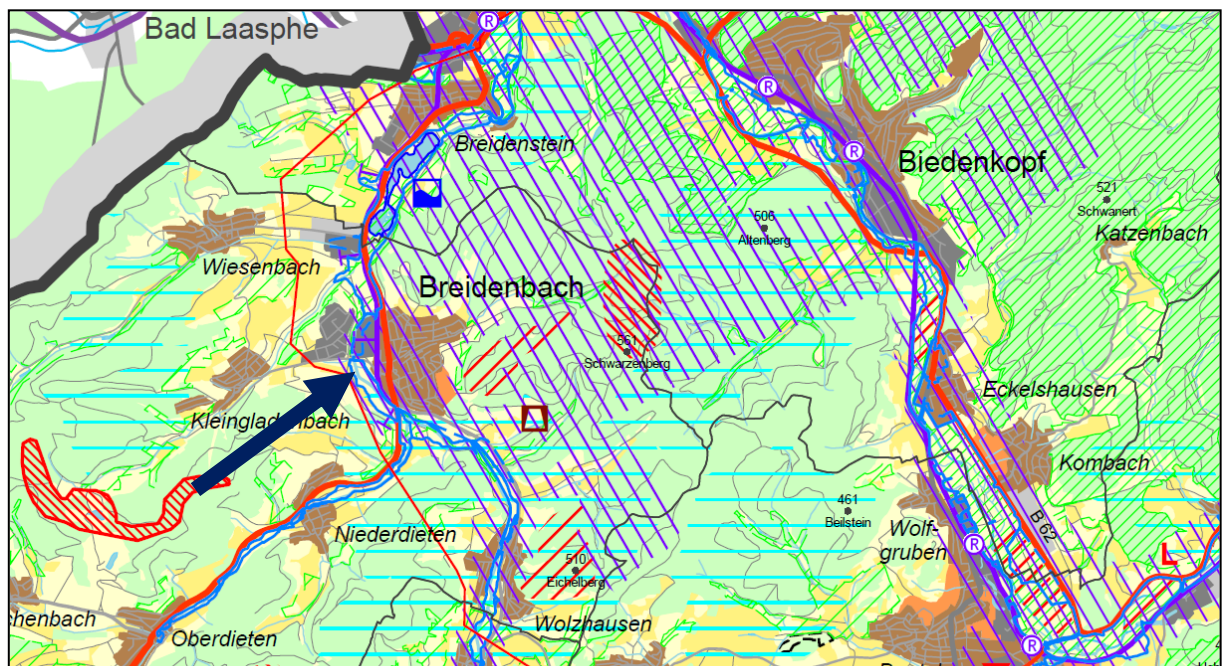


1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Breidenbach beantragte im Mai 2013 die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010, um im Bereich „Breidenbach West“, zwischen dem südwestlichen Ortsrand und dem bisherigen Verlauf der Perf, der ortsansässigen Firma Breyden GmbH (ehemals BUDERUS GUSS GMBH) die zur weiteren betrieblichen Expansion erforderlichen Erweiterungsflächen bereitstellen zu können und hierfür auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von industriellen, gewerblichen und gemischten Bauflächen zu schaffen (Planerfordernis). Die Zielabweichung war ebenfalls Voraussetzung für die Weiterführung des bereits eingeleiteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Verlegung der Perf als Bestandteil der geplanten Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 253.

Abb.4: Regionalplan Mittelhessen 2010, Pfeil = Lage des Plangebietes



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Ziel der Planung ist demnach einerseits die langfristige Standortsicherung des Unternehmens in der Gemeinde Breidenbach durch Bereitstellung künftiger Erweiterungsflächen, die aus betrieblich-organisatorischen Gründen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen und Betriebsflächen (mangels Alternativen) gegeben sein müssen. Andererseits wurde die Planung darüber hinaus bereits 2007 im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie konzeptionell vorbereitet und umfasste im Sinne einer Gesamtplanung auch die bestehende und geplante Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 253, die Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben nördlich des Betriebsgeländes sowie die erforderliche Verlegung des Gewässerverlaufes der Perf, um somit die weitere städtebauliche Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Breidenbach in Einklang mit den jeweiligen Fachplanungen bringen zu können.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die beantragen und bereits genehmigten Erweiterungsflächen Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-1) sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

Die Gemeinde Breidenbach plant nun über den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich zwischen dem südwestlichen Ortsrand und dem bisherigen Verlauf der Perf, der ortsansässigen Firma Breyden GmbH die zur weiteren betrieblichen Expansion erforderlichen Erweiterungsflächen (im Süden angrenzend zum jetzigen Betriebsgelände) bereitstellen zu können und hierfür auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung und Darstellung von gewerblichen (Bestandsüber- und Neuplanung), industriellen (Neuplanung) und gemischten Bauflächen (Bestandsüberplanung) zu schaffen. Die vorliegende Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den bereits eingeleiteten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zur Verlegung der Perf als Bestandteil der geplanten Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße B 253 (Planfeststellungsverfahren).

Auf dem nachfolgenden Foto (Abbildung 5) wird deutlich, dass das bestehende Betriebsgelände keinerlei Expansionsmöglichkeiten mehr bietet. Im Norden, Westen und Süden grenzen die Straßen und geschützten Auenbereiche der Perf an, im Osten die Ortslage.

Abb.5: Übersicht Betriebsgelände (Breyden GmbH, ehemals Buderus Guss GmbH) in Breidenbach



Quelle: www.guss.buderus.de (17.12.12)

Insbesondere die geplante Ortsumgehung zweiter Abschnitt (der erste Abschnitt im Nordwesten des Firmengeländes wurde bereits realisiert und begrenzt das Firmengelände von der Breyden GmbH, siehe Abbildung 5) bietet einschließlich der teilräumlich geplanten Verlegung des Gewässerverlaufs der Perf die Möglichkeit einer bedarfsorientierten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und der künftigen Trassenführung der Bundesstraße B 253. Hierzu wurden bereits im Rahmen einer 2007 erstellten städtebaulichen Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten aufgezeigt. Die Ausweisung von Bauflächen im Anschluss an den Siedlungsbereich ist demnach im Zusammenhang mit dem Betriebsstandort der Firma Breyden GmbH zu sehen, die am Standort Breidenbach gegenwärtig rd. 650 Mitarbeiter beschäftigt und nach eigenen Angaben Marktführer bei der Herstellung und Bearbeitung von Pkw-Bremsscheiben ist. Zwar erfolgte erst eine Erweiterung der Gießerei-Kapazitäten mit einem entsprechenden Investitionsvolumen, doch ist bedingt durch die Standort-situation nunmehr jede zusätzliche Erweiterung der Betriebsflächen und Anlagen ausgeschlossen, da

hierfür stets Flächen im unmittelbaren räumlichen Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort erforderlich sind, aber nicht zur Verfügung stehen. Daher wurde eine perspektivische Weiterentwicklung des Produktionsstandortes bei der Entwicklung möglicher Varianten zur weiteren städtebaulichen Entwicklung erarbeitet und daraufhin verschiedene Planverfahren eingeleitet.

Im Zuge der seitens der Gemeinde Breidenbach vorgesehenen Gesamtplanung sollen die einzelnen Teil- bzw. Fachplanungen im Sinne einer Gesamtbetrachtung aufgegriffen werden, wobei auch das mittlerweile genehmigte Abweichungsverfahren maßgebliche Voraussetzung für die Weiterführung des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Verlegung der Perf darstellte und demnach als erster Schritt zur Umsetzung sowohl der einzelnen Fachplanungen (Ortsumgehung, Perfverlegung, Kreisverkehrsplatz mit Anbindung an die Landesstraße L 3049) als auch zur weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches (Bauleitplanung mit Neuausweisungen von Industrie- und Gewerbeflächen) zu sehen ist.

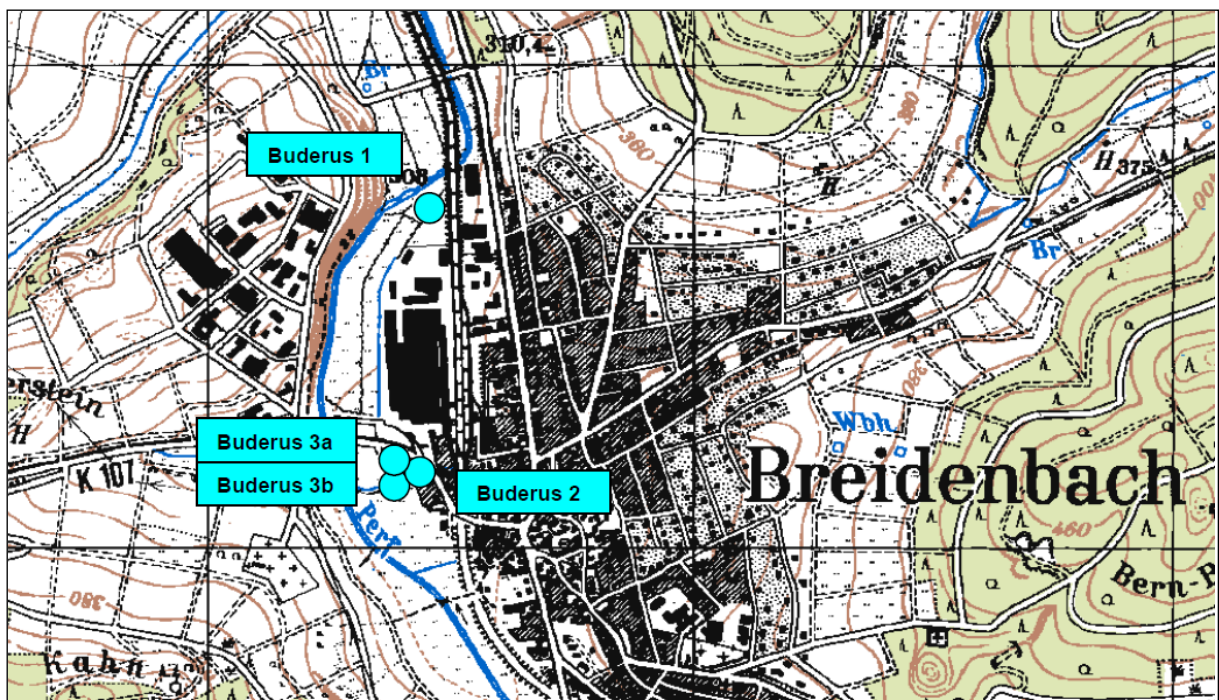
Die Firma BUDERUS GUSS GMBH hatte bereits im Jahr 2007 eine Erweiterung des bestehenden Werksgeländes und die Errichtung einer weiteren Gießerei in unmittelbarer Nähe und funktionalem Zusammenhang zu den bestehenden Anlagen vorgesehen, sodass sich die Gemeinde Breidenbach veranlasst gesehen hatte, im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie (PLANUNGSBÜRO HOLGER FISCHER, 35440 Linden, Stand: 11/2007) mögliche Varianten aufzuzeigen und diese hinsichtlich bestehender Anforderungen und Restriktionen vergleichend zu betrachten. Die Alternativendiskussion der Machbarkeitsstudie war u.a. auch Grundlage des Zielabweichungsverfahrens, so dass auf eine Wiederholung aufgrund der ergangenen Abweichungsentscheidung verzichtet werden kann.

Ende 2024 wurde das Unternehmen Buderus Guss mit den Standorten Breidenbach (+ Ludwigshütte) und Lollar von der Breyden GmbH übernommen. Bei der aktuellen Unternehmensstruktur und den gegenüber der Gemeinde kommunizierten Unternehmenszielen der Firma Breyden GmbH soll der Standort Breidenbach gesichert und weiter ausgebaut werden. Am Standort Breidenbach soll v.a. die Brems scheibenfertigung mit der Eisengießerei und dem Schwerpunkt auf Herstellung konventioneller und Bremsscheiben in Leichtbauweise (weiter) erfolgen. Neben der Produktion soll aber auch der Schwerpunkt auf einem Entwicklungszentrum für prämierte beschichtete Bremsscheiben (iDisc), die deutlich weniger Bremsstaub erzeugen, gelegt werden. Dies erfolgt auch mit dem Hintergrund der rasanten Entwicklung der E-Mobilität und der Vielfalt der angebotenen Modelle. Die Firma hat einen Transformations- und Wachstumsplan für den Standort Breidenbach aufgestellt, der der Gemeinde vorliegt und die Erforderlichkeit der Betriebserweiterung begründet. Die Standortsicherung ist neben der konventionellen Herstellung von Brems scheiben v.a. durch neue innovative Produktionszweige und der Erschließung neuer Geschäftsfelder möglich, was wiederum die Errichtung neuer Produktionsanlagen voraussetzt. Die Umsetzung einer nachhaltiger Wachstumsstrategie kann daher nur durch die Flächenerweiterung des Betriebsgeländes nach Süden erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich verschiedene städtebaulichen Fragestellungen für das Plangebiet. Eine Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes muss aufgrund fehlender Flächenalternativen in das Überschwemmungsgebiet bzw. in den Retentionsraum der Perf erfolgen, was nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Neben dem Aspekt des Hochwasserschutzes werden Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeworfen, da es sich letztlich um die Inanspruchnahme von Auenbereiche mit dem Fließgewässer der Perf handelt. Auch immissionsschutzrechtliche Fragestellungen werden in diesem Zusammenhang relevant.

Nicht zuletzt war bereits durch den Regionalplan Mittelhessen 2001 das mögliche Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege festgelegt und galt darüber hinaus als Bereich für besondere Klimafunktionen, während der wirksame Regionalplan Mittelhessen 2010 für die beantragten Erweiterungsflächen nunmehr Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6), Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-1) sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) darstellt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breidenbach sieht für den Bereich der beantragten Flächen bereits teilweise Gewerbliche Baufläche (Planung) und Gemischte Baufläche (Planung) vor. In den übrigen Teilbereichen werden Flächen für die Landwirtschaft und teilträumlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Abb.6: Übersichtskarte zur städtebaulichen Machbarkeitsstudie 2007



Quelle: Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11/2007

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie von 2007 hatte demnach das Ziel, verschiedene Varianten und somit Alternativen für die Siedlungsentwicklung von Gewerbe und Einzelhandel im Ortsteil Breidenbach aufzuzeigen sowie die Vorgaben der Fachbehörden zu berücksichtigen und abwägend zu diskutieren. Die Beurteilungen der einzelnen Flächen erfolgte neben dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept unter besonderer Berücksichtigung naturschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Fragestellungen. Das Ziel der Beschreibung und des Vergleiches der verschiedenen Varianten und Szenarien lag darin, Lösungswege aufzuzeigen, um gleichfalls einen möglichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Überschwemmungsgebiet zu minimieren, ohne dabei jedoch die Entwicklungsabsichten des ansässigen Gewerbes und Einzelhandels zu vernachlässigen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie waren auch Grundlage für das Bauleitplanverfahren Nr. 20 „Nordwestlich Hauptstraße – SO Einzelhandel“, zu dem eine raumordnerische Zustimmung erfolgte (vgl. Schreiben des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.12.2010).

Die wesentlichen und vorliegend relevanten Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für das vorliegende Bauleitplanverfahren können auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden:

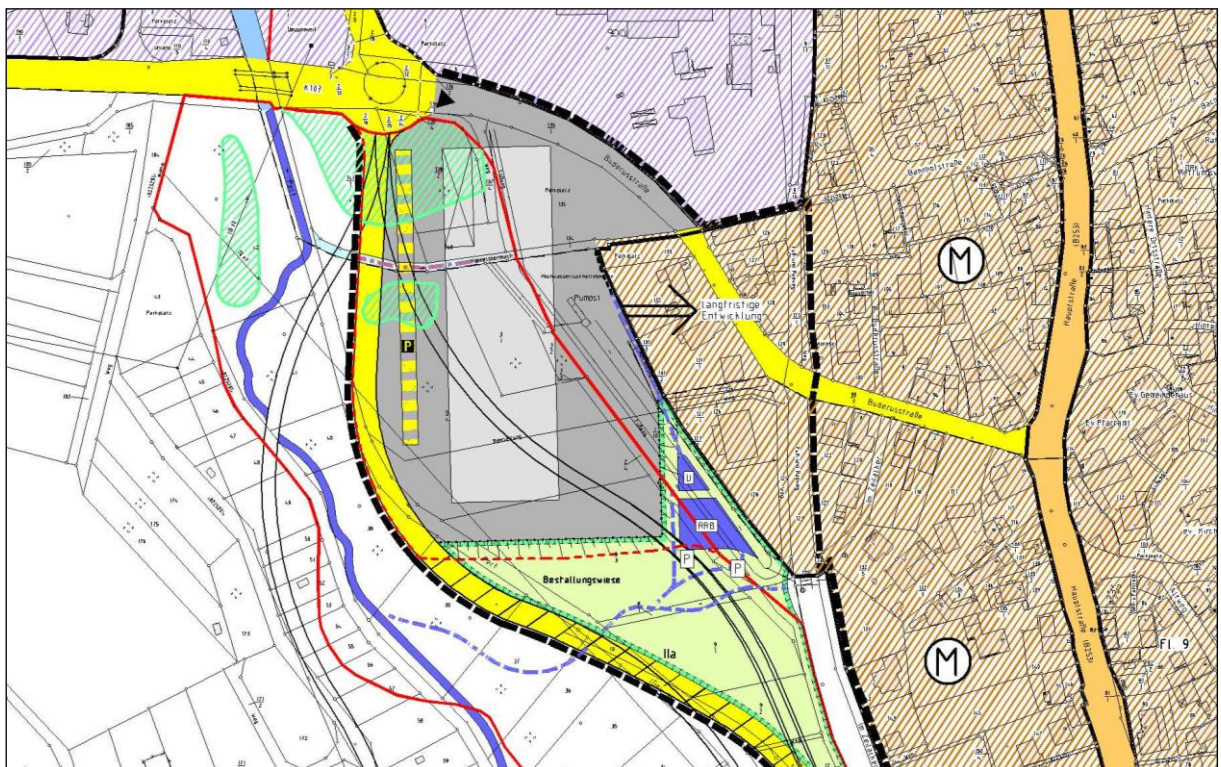
„Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie konnten zahlreiche Varianten für die künftige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Breidenbach vorgestellt werden. Sowohl die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Buderus, wie auch die Umsiedlung und Erweiterung der bestehenden ALDI-Filiale erscheinen im Rahmen verschiedener Varianten möglich. Werden die Chancen der Umsetzung betrachtet, ergibt sich jedoch aus planerischer Sicht eine erste Reihung der Varianten. Zudem sind alle Varianten der Siedlungsentwicklung auch im Kontext der Trassenführung der geplanten Ortsumgehung Breidenbach zu sehen. Dies betrifft zunächst im Rahmen der Varianten Buderus 3a und 3b jedoch lediglich die Form der Anbindung an den Kreisverkehr K 107, so dass die Varianten der Siedlungsentwicklung nicht auf einen bestimmten Trassenverlauf südlich der Plangebiete festgelegt sind.“

Die vorgestellten Varianten bewegen sich im Kontext städtebaulicher, wasser-, umwelt-, und immissions-schutzrechtlicher wie auch verkehrstechnisch relevanter Fragestellungen. Hierbei konnten Lösungswege aufgezeigt werden, die gleichfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Überschwemmungsgebiet zu minimieren versuchen, ohne dabei die Entwicklungsabsichten des ansässigen Gewerbes und Einzelhandels sowie die Bedürfnisse der Anwohner zu vernachlässigen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme hinsichtlich der Faktoren Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Tierwelt innerhalb der Bereiche, die im Rahmen einer Planung besonders berührt werden, konnte darüber hinaus auf die zu erwartenden Auswirkungen einer Umsetzung der verschiedenen Varianten hingewiesen werden.

Aus planerischer Sicht ist bezüglich der Varianten zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Buderus, die Variante Buderus 3a (Bereich südlich der Buderusstraße) zu bevorzugen.

Abb.7: Variante „Buderus 3a“ der städtebaulichen Machbarkeitsstudie 2007



Quelle: Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11/2007
Maßstab

Ausschnitt genordet, ohne

Mangels Alternativflächen erscheint die Variante trotz des Eingriffes in das Überschwemmungsgebiet geeignet, die von Buderus angestrebte Erweiterung zu ermöglichen, insbesondere da aufgrund der er-

forderlichen abschnittswisen Verlagerung der Perf, gleichfalls Möglichkeiten einer Renaturierung und Aufwertung des Naturraumes eröffnet werden können. Es folgt die Variante Buderus 3b (abgewinkelter Grundriss ebenfalls Bereich südlich der Buderusstraße), da hier im Vergleich lediglich der Grundriss des Baukörpers abgewandelt wurde. Die Variante Buderus 1 (südlich des Kreisverkehrs B 253 / K 107) ist abzulehnen, da hier die Größe der Fläche für eine Erweiterung nicht ausreichend ist. Die Variante Buderus 2 (Überplanung südlich Buderusstraße) ist aufgrund der erforderlichen Überplanung der bestehenden Bebauung in diesem Bereich, aus Gründen der Realisierungschancen und des Immissions-schutzes ebenfalls abzulehnen. [...]“

Die städtebauliche Machbarkeitsstudie kam somit zu dem Ergebnis, dass eine betriebliche Entwicklung ausschließlich in südlicher Richtung vom Werksstandort ausgehend infrage kommt. Demnach ist die Entwicklungsplanung der Firma Breyden GmbH bei der Festlegung der weiteren städtebaulichen Entwicklung in besonderer Form zu berücksichtigen und hat insofern auch bereits Einfluss auf die Trassenwahl zur Fortführung der Ortsumfahrung B 253 Breidenbach genommen.

Die Gemeinde Breidenbach hat sich insofern bereits seit mehreren Jahren intensiv mit möglichen Varianten der städtebaulichen Entwicklung des südwestlichen Ortsrandes befasst, wobei die zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie vorgesehene Verlagerung des Lebensmitteldiscounters der Firma Aldi Nord bereits bauleitplanerisch vorbereitet und mittlerweile auch entsprechend vollzogen wurde. Die Ergebnisse und Varianten der Machbarkeitsstudie haben zudem Eingang in die Diskussion möglicher Varianten zur Trassenfindung der geplanten Ortsumgehung gefunden, auch wenn hierbei im Sinne einer weiteren Konkretisierung noch entsprechende Anpassungen vorgenommen wurden.

Die Abbildung 5 dient der Veranschaulichung der 2007 seitens der Gemeinde Breidenbach bevorzugten Variante „Buderus 3a“, deren konzeptionelle Weiterverfolgung in der Machbarkeitsstudie empfohlen wurde. Die den vorliegend beantragten Flächen nunmehr zugrunde liegende Variante bzw. Flächenkonzeption wird nachfolgend in den weiteren Kapiteln dargestellt. Im nördlich angrenzenden Bereich befinden sich die ortsansässigen Firma Breyden GmbH, die das bestehende Betriebsgelände voll ausgeschöpft hat. Um hier kurzfristig erforderliche und dringend benötigte Erweiterungsflächen bereitstellen zu können, ist die Ausweisung einer rd. 6,1 ha großen Erweiterungsfläche (Industrie- und Gewerbegebiet) südlich des bestehenden Betriebsgeländes vorgesehen. Die Planung erfolgt nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Vermeidung einer Abwanderung und Verlagerung von Arbeitsplätzen außerhalb des Gemeindegebietes beziehungsweise zur Sicherung und zum Ausbau der bestehenden Arbeitsplätze vor Ort, im Kreis Marburg-Biedenkopf sowie auch in der Region Mittelhessen insgesamt. Dies hat v.a. für den ländlichen Raum, in dem die Gemeinde Breidenbach raumordnerisch in den Strukturräumen eingeordnet ist, eine gravierende Bedeutung.

Das Ziel der Planung ist somit die langfristige Standortsicherung der Unternehmen in der Gemeinde Breidenbach und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hierfür kurz- und mittelfristig erforderliche Erweiterung des Betriebsgeländes. Es bedarf für eine entsprechende Ausweitung der Produktion am Standort Breidenbach eine erhebliche Erweiterung des Fertigungsbereiches im unmittelbaren Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen und Betriebsflächen, sowie die Schaffung neuer Flächen für das Entwicklungszentrum und erforderlicher Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Gemeinde Breidenbach verfügt im angrenzenden Siedlungsbestand über keine nennenswerten gewerblichen Reserven minder- bzw. ungenutzter Industrie- und Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen in der erforderlichen Größenordnung. Auch Potenziale für eine Nutzungsintensivierung im Sinne einer Umnutzung oder Brachflächenrevitalisierung, für die sich üblicherweise vor allem größere, ehemals in-

dustriell genutzte Areale anbieten, fehlen, während zudem alle Möglichkeiten einer Flächenmobilisierung und städtebaulichen Nachverdichtung bereits ausgeschöpft sind. Darüber hinaus ist eine räumliche Nähe sowie örtliche und topografische Gegebenheiten und Rahmenbedingungen (nördliche und östliche Begrenzung durch das bestehende Gewerbegebiet und die dortigen Nutzungen sowie auch durch die Bahnanlagen) im Sinne des Produktionszusammenhanges zwischen den vorhandenen und den geplanten Fertigungsbereichen zwingend erforderlich, sodass eine Aufspaltung der Produktion oder Verlagerung somit nicht infrage kommt.

Städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt-, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass mit der geplanten Ausweisung ein städtebaulicher und funktionaler Zusammenhang zu den bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten hergestellt werden kann, gleichzeitig die umwelt- und naturschutzfachlichen Belange auf angrenzenden Flächen im Rahmen der Bauleitplanung, auch in Abstimmung mit dem Planfeststellungsverfahren, hinreichend gewürdigt werden können.

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes soll kein neuer Standort begründet werden, sondern vielmehr der bestehende Standort (historisch gewachsen) durch die unmittelbar angrenzende Errichtung weiterer Gebäude, insbesondere zur Entwicklung und Fertigung, kurz- und langfristig gesichert werden. Der Flächenbedarf kann jedoch im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes nicht gedeckt werden, während auch Standortalternativen vor dem Hintergrund der zur Aufrechterhaltung der Produktionszusammenhänge zwischen den vorhandenen und den geplanten Fertigungsbereichen erforderlichen räumlichen Nähe nicht infrage kommen. Im Ergebnis kann mit der Lage und Größe der vorliegend geplanten Erweiterungsflächen den Standortanforderungen und dem kurz- und mittelfristigen Flächenbedarf zur Eigenentwicklung des Unternehmens Rechnung getragen werden, insbesondere vor dem Hintergrund der für die Produktion zwingend erforderlichen räumlichen Nähe zwischen dem bestehenden und dem geplanten Fertigungsbereich.

Neben der industriellen und gewerblichen Ausweisung erfolgt eine Bestandsüberplanung des Mischgebietes im Bereich der Buderusstraße zur Ortslage hin. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes wird der bestehende Festplatz gesichert und nicht, wie zum Vorentwurf angedacht, verlagert. Als weitere zusätzliche Planung wird neben dem geplanten Kreisverkehrsplatz im Süden der Hauptstraße eine nach Osten abknickende Verbindungsspanne auf die L 3049 bauplanungsrechtlich vorbereitet. In dem Fall stellt die Planung einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan dar. Damit einhergehend wären die südlich und nördlich angrenzenden Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

1.2 Umsetzung des Planziels

Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen (Planfeststellungsverfahren, Regionalplan Mittelhessen, Flächennutzungsplan sowie angrenzende Bebauungspläne) sind zur Umsetzung des Planzieles zum jetzigen Zeitpunkt folgende Planungsschritte, Verfahren und Untersuchungen zur Erlangung des Bauplanungsrechtes erforderlich:

1. Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB im zweistufigen Verfahren
2. Änderung des Flächennutzungsplanes im zweistufigen Verfahren
3. Durchführung einer Umweltprüfung und Ausarbeitung eines Umweltberichtes

4. Artenschutzrechtliche Fragestellung gemäß BNatSchG
5. Tierökologische Untersuchungen
6. NATURA 2000 Verträglichkeits-Untersuchung
7. (Abweichungsantrag zum Regionalplan Mittelhessen bereits erfolgt und genehmigt).

Als weitere Gutachten, deren Ergebnisse in den weiteren Abwägungs- und Planungsprozess eingehen müssen oder sollten bzw. für die nachfolgenden Planungsebenen benötigt werden, sind oder werden beauftragt oder liegen teilweise vor:

1. Objektplanung zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen
2. Wasserrechtliche Verfahrensunterlagen zur Inanspruchnahme des Retentionsraumes der Perf
3. Geo-/Baugrundtechnische Untersuchung
4. Erschließungsplanung Planfeststellung (u.a. Hessen Mobil)

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung weisen gleich lautende Geltungsbereiche auf.

1.3 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	15.12.2015 Bekanntmachung 26.01.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	30.01.2017 – 03.03.2017 Bekanntmachung: 26.01.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 25.01.2017 Frist 03.03.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB	27.07.2026 – 04.09.2026 Bekanntmachung 23.07.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 22.07.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wochenzeitung für die Gemeinde Breidenbach.

Derzeit liegen Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Einstellung der Unterlagen ins Internet bzw. die Auslegungszeit der Unterlagen in der Verwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat um eine Woche zu verlängern. Aufgrund des langen Planungszeitraumes und der Komplexität der Planung ist die Verlängerung um eine Woche angemessen.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilplänen, die zum einen das Gewerbegebiet und den Kreisverkehrsplatz mit der neuen Ortsanbindung zu L 3029 erfasst, zum anderen die externen Ausgleichsflächen an die Diete.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **Teilplan 1/2** beinhaltet in der Flur 7 die Flurstücke, 23, 24tlw., 35, 36/2tlw., 83tlw.-86tlw., 89tlw., 196tlw. 309, 310tlw., in der Flur 8 die Flurstücke 1/10, 2/4, 3/1, 3/2, 3/3, 5/4tlw., 6/3tlw., 8/1, 9/1, 9/2, 10tlw., 11, 12/4, 13-18, 19tlw., 20tlw., 22tlw., 23tlw. bis 30tlw bis 32tlw., in der Flur 9 die Flurstücke 123tlw., 124, 125, 126, 127/1, 127/2, 128, 167/1, 168, 169tlw., 170, 171, 172, 173tlw., 180tlw., in der Flur 10 die Flurstücke, 131/1, 131/2, 131/3, 132, 133, 134tlw, 135, 137/4, 138/2tlw., 140 und 141/1tlw. in der Flur 10 (alle Gemarkung Breidenbach). Betroffen sind Bereiche südlich der Buderusstraße, westlich der Straße Im Zeilacker und südlich der Perfstraße / westlich der Diete.

Im Bereich der Plankarte **Teilplan 2/2** für die externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind folgende Flurstücke betroffen: Planausschnitt 1, Gemarkung Oberdieten, Flur 6 Flurstücke 20/2tlw, 20/1tlw, 19tlw, 18tlw.

Im Bereich der Plankarte 2/2 sind folgende Flurstücke betroffen: Planausschnitt 2, Gemarkung Oberdieten, Flur 7 Flurstücke 87tlw, 92tlw, 93tlw, 94tlw, 95, 96, 98tlw. und 107tlw.

Größe: rd. 7,85 ha (ohne interne und externe Ausgleichsflächen Wasserflächen bzw. Verkehrswege)

Lage: Das Plangebiet befindet sich westlich / südwestlich der Ortslage Breidenbach

Exposition: Das Gelände ist eben. Mit Hangböschungen im Bereich des Dammes.

Nutzung: Die Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich (Grünland/Acker) sowie als Parkplatz und Festplatz genutzt.

Angrenzende Nutzungen: Im Norden grenzen Industriegebiete (ehem. Firma Buderus, jetzt Bryden GmbH), im Osten grenzen ebenfalls gewerbliche und gemischte Nutzungen an, im Südosten Allgemeine Wohngebiete, im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen (siehe Luftbild).

Geplante Ausweisung der Hauptnutzungsarten: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und Festplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Abb.8: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

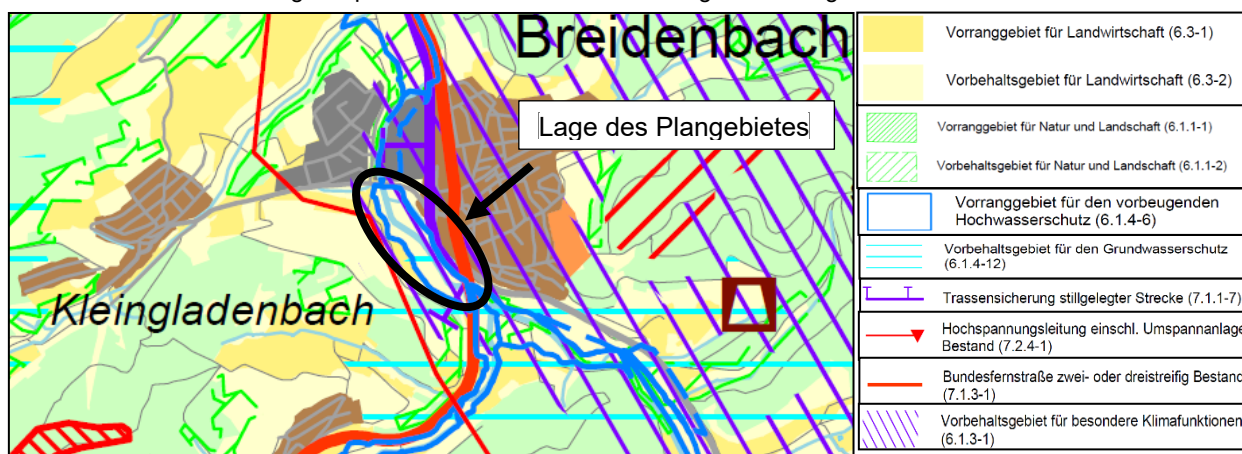
genordet, ohne Maßstab

Die gewerbliche Nutzung und die baulichen Anlagen nördlich der Buderusstraße sind in diesem Luftbild nur teilweise dargestellt.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Abb.9: Ausschnitt des Regionalplanes Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen

genordet, ohne Maßstab

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (6.3-1), *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* (6.1.4-6), *Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz* (6.1.4-12) sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) dar. Die vorliegend geplanten Erweiterungsflächen basieren auf der Entscheidung des Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen vom 6. November 2013. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan zunächst gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Zulassung erging unter verschiedenen Maßgaben, die im Rahmen der weiteren Planungsprozesse zu berücksichtigen sind. Auch die wasserrechtlichen Anforderungen und Auflagen zum Hochwasserschutz sind vor Realisierung des Planvorhabens umzusetzen. Der Verlust von Flächen des LRT 6510 ist in gleichartiger Weise auszugleichen. Hierfür sind zum Beispiel geeignete Wiesen durch Extensivierung in LRT-Flächen umzuwandeln. Als letzte Maßgabe wurde der Ausschluss von Einzelhandel über die textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgeführt. Neben den Maßgaben erfolgen noch entsprechende Hinweise, die in erster Linie sich mit den naturschutzrechtlichen Vorgaben bzw. verkehrsrechtlichen Vorgaben zum geplanten Kreisverkehrsplatz südlich von Breidenbach auseinandersetzen.

Zu der Thematik der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Vorranggebiete Hochwasserschutz, und Regionaler Grünzug wird auf die einzelnen Kapitel der Begründung und des Umweltberichtes verwiesen.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Breidenbach stellt den überwiegenden Bereich zwar als gewerbliche Baufläche (Planung) dar, wobei insbesondere aufgrund der entgegenstehenden Festlegungen des Regionalplan-Entwurfes von 2010 und der Lage innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Perf sowie auch aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht zwingend erforderlichen Erweiterung des Betriebsgeländes nicht die ganze Fläche dargestellt ist. Die Fläche ist rot umrandet (somit aus der Genehmigung genommen) und es wird im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung auf einen Korridor verwiesen, der in der Begründung zum Flächennutzungsplan vertiefend erläutert wird.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine FNP-Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs.3 BauGB) durchgeführt, die auf die Darstellung des Bebauungsplanes ausgerichtet ist.

In der Maßgabe des ZAV's von 2013 sollte die Gemeinde noch Gewerbeflächen zurücknehmen. Seit der Abweichungsentscheidung sind 12 Jahre vergangen und der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung (2025). Die Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung haben sich in der Gemeinde grundlegend geändert. Auch im vorliegenden Plan sind gegenüber dem Vorentwurf Gewerbeflächen zurückgenommen worden. Die verbleibende Fläche wird ausschließlich für die Firma Breyden GmbH vorgehalten (siehe Begründung Kapitel 1.1), so dass zunächst auf die Rücknahme verzichtet wird, zumal die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Breidenbach weiter anhält.

Abb.10: Ausschnitt Flächennutzungsplan von 2010

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

2. Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden¹: *Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.*

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

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

Die vorliegende Planung bereitet für die durch die Straßenplanung der Ortsumgehung B 253 (Planfeststellungsverfahren) künftig hochwasserfreien Flächen östlich der geplanten Bundesstraße die Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes vor. Gegenüber dem Vorentwurf wird die geplante Verlagerung des Festplatzes wieder zurückgenommen. Ziel der Rücknahme ist es, den Hochwasserabfluss und Retentionsraum an dem durch zum Vorentwurf angedachten Standort nicht zu beeinträchtigen und die ökologisch wertvollen Biotopstrukturen (Grünland) nicht zu beeinträchtigen.

¹ vgl. hierzu etwa OVG NRW, Urteil v. 13.02.1997 – 7a D 107/94. NE-

Bei der Planung der Erweiterung des Bebauungsplanes muss der Geltungsbereich in zwei Teilabschnitten betrachtet werden. Zunächst ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches über den vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen. Diese Flächen sollen ausschließlich der Firma Breyden GmbH zur Verfügung gestellt werden, wobei neben der Produktion auch Lagerflächen, ein Entwicklungszentrum sowie Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden sollen. Der derzeitige Parkplatz befindet sich im Norden des Geltungsbereiches und soll langfristig in den mittleren schmalen Bereich des Gewerbegebietes (Flurstück 9/1 und 9/2) verlagert werden. Somit werden die nördlichen Flächen für Produktionsstandorte freigeschaltet, wobei durch die geplante Ortsumgehung auch die Buderusstraße, die derzeit das bestehende und geplante Betriebsgelände voneinander trennt, eingezogen und ebenfalls dem der Betriebsfläche zugeordnet werden kann. Somit hätte die Firma Breyden GmbH ein einheitliches Betriebsgelände, ohne eine öffentliche das Betriebsgelände querende Straße. Darüber hinaus soll tendenziell im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Büros und Forschungs- bzw. Entwicklungsabteilungen platziert werden. Durch die Anordnung der gewerblichen Bauflächen im künftigen östlichen Bereich des Betriebsgeländes kann auch dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes Rechnung getragen werden. Die östlich angrenzende Ortslage wird durch die Bebauungspläne Nummer 1 und Nummer 3 aus den Jahren 1976 geprägt, die angrenzend zum künftigen Breyden-Gelände Mischgebiete im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung ausweisen. Dieser Bebauungsplan ist bereits zum größten Teil umgesetzt. Es ist daher geplant, die nordwestlichen Bereiche des künftigen Betriebsgeländes als Industriegebiet auszuweisen (analog der nördlich angrenzenden Bebauungsplan Ausweisung Nummer 4) und mit dem Puffer der gewerblichen Bauflächen zum bestehenden Mischgebiet dem Trennungsgrundsatz zu entsprechen. Die im Süden vorgesehenen Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung erfüllen bereits den Trennungsgrundsatz zu den Mischgebieten westlich der Hauptstraße, die auch durch eine gewerbliche Nutzung vorgeprägt sind. Neben der Art der baulichen Nutzung ist auch das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Höhenentwicklung künftiger Gebäude innerhalb des Plangebietes gestuft, um den Übergang zwischen den gewerblichen baulichen Anlagen und den vorhandenen baulichen Anlagen im Mischgebiet städtebaulich harmonisch zu gestalten. Lediglich im Industriegebiet auf der nordwestlichen Seite ist für den geplanten Produktionsstandort die Oberkante der Gebäude nicht festgelegt, da sie zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht abschließend feststehen.

Aufgrund der speziellen Topographie ist es vorgesehen, das Niveau des heutigen Betriebsparkplatzes im nördlichen Bereich in Richtung geplanter Umgehungsstraße fortzusetzen, so dass gegenüber der heutigen Topographie einer Aufschüttung des Geländes erfolgen soll. Die abschließenden Geländehöhen bzw. Höhen der künftigen Betriebsflächen sind im Rahmen dieses frühen Planungsstadiums nicht abschließend anzugeben. Ziel ist es, dass die geplante Umgehungsstraße westlich des Plangebietes auf einem kleinen Damm verläuft und somit das Betriebsgelände voraussichtlich tiefer liegt. In diesem Zusammenhang werden auch im Nordwesten ein Regenrückhaltebecken sowie eine komplette Eingrünung parallel zur Umgehungsstraße über den Bebauungsplan vorgesehen. Der Eingrünungstreifen befindet sich im unmittelbaren angrenzenden Böschungsfuß des künftigen Dammes und soll innerhalb der Bauverbotszone durch eine geschlossene Gehölzanpflanzung mit regelmäßigen Baumpflanzungen (Abstand 30 m) gestaltet werden. Dieser Eingrünungstreifen hat somit mehrere Funktionen und dient neben der Schaffung einer visuellen Leitstruktur der Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. der Ortsumgehung.

Die neuen Flächen der Firma Breyden GmbH können künftig von drei Richtungen konkret angefahren werden, wobei sich die Hauptzufahrt im Bereich des nördlichen Kreisverkehrs etablieren wird. Somit kann die heutige Belastung der Ortsdurchfahrt durch Schwerlastverkehr im Bereich der Hauptstraße

deutlich gemindert werden. Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnittes in der Mitte des Gewerbegebietes ist im Bereich des heutigen Feldweges parallel zur ehemaligen Bahnstrecke im Bebauungsplan eine Betriebsstraße ausgewiesen, so dass das südliche Betriebsgelände verkehrstechnisch miteinander verbunden ist.

Neben der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung von Gewerbe- und Industrieflächen bereitet der Bebauungsplan auch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Süden der Ortslage von Breidenbach vor, der gleichzeitig auch als Knotenpunkt für die Ortsumgehung bzw. für die neue Trasse der Landesstraße 3049 Richtung Quotshausen dient. In diesem Zusammenhang wird es auch eine Neuordnung der landwirtschaftlichen Wegeführung, der Radwegeführung und der Perforverlegung geben, die bauplanungsrechtlich vorbereitet wird. Die verbleibenden Flächen zwischen den aufgeführten Nutzungen werden zusätzlich als Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün oder aus naturschutzfachlicher Sicht als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungszielen Auwald, Reptilienhabitat, Biotopkorridor zur Habitatvernetzung, Feuchtwiese und magere Flachland-Mähwiese ausgewiesen.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Größe des Gewerbe- und Industriegebietes und der dort zulässigen Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Primäres Ziel der Planung ist es, den Eingriff im Plangebiet zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft und in das Orts- und Landschaftsbild sowohl in der Fläche wie auch in der Höhe zu minimieren, sind über die textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minimierung festgesetzt worden. Neben der wasserdurchlässigen Befestigung einiger Teilbereiche, der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der gestalterischen Festsetzung der einzelnen Dächer sind im Randbereich des Plangebietes Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die primär den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild bzw. in den Boden- und Wasserhaushalt reduzieren sollen. Zusätzliche Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Fassadengestaltung der südlichen und östlichen Außenfassaden der künftigen Produktions- und Fertigungshallen sowie Verwaltungs- und Bürogebäude sowie gestalterische Festsetzungen für die Beleuchtung, Ausschluss von Schottergärten, die Vermeidung der Verwendung von Fliesen, Folien und anderen Materialien für die Grundstücksfreiflächengestaltung, etc.. Durch eine ansprechende und dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Architektur und Gestaltung kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild weiter deutlich minimiert werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im Außenbereich bzw. Naturraum der Perfaue sind gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes umfangreiche Maßnahmen und Flächen zur Kompensation des Eingriffes erforderlich. Die für das Bauleitplanverfahren feststehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden zum Entwurf mit aufgenommen und sind unter den Ausführungen des Kapitels 4 bzw. im Umweltbericht näher beschrieben. Als weitere Anlagen zur Begründung werden u.a. beigefügt: Umweltbericht.

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 Nr. 22 „Bestallungswiesen / Anbindung L 3049“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung, um das charakteristische Gesamtbild des Gewerbegebietes zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Gemäß § 9 BauNVO wird ein Industriegebiet GI (GI 1 und 1a) im Nordwesten des Plangebietes ausgewiesen,

dass ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dient.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Im Industriegebiet sind Tankstellen allgemein zulässig, da für größere Industriebetriebe eigenständige Tankstellen zwingend erforderlich sind. Die Platzierung einer öffentlichen Tankstelle im Bereich des Industriegebietes ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Gemäß der textlichen Festsetzung (1.1.2) ist die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben sowie von Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Ziel dieser Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.9 und § 9 BauNVO ist es, eine mögliche Nutzung durch den Einzelhandel in diesem Bereich auszuschließen, um den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung zu tragen. Gleichzeitig muss einem künftigen Betrieb eine Ausstellungs- und Verkaufsfläche für die produzierten Waren der Firma zugestanden werden. Hintergrund der Festsetzung ist aus raumordnerischer Sicht, dass bei abnehmenden Flächenreserven für die gewerblich-industrielle Entwicklung und dem zunehmenden Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächen für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zu sichern sind. In der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtung die traditionellen Versorgungsstandorte im bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und mit großen flächenintensiven Einrichtungen die peripher gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen belegt. Dieser Fehlentwicklung in Teilbereichen soll aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht entgegengewirkt werden. Dies untermauert auch das städtebauliche Ziel der Gemeinde Breidenbach, die Flächen ausschließlich für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe vorzuhalten, um somit für die Region Arbeitsplätze zu schaffen und zur Stabilisierung der Lebensverhältnisse in der Region beizutragen. Der Unterschied zw. dem GI 1 und GI 1a ist das Baurecht auf Zeit in der TF 1.6.1 für den Bereich GI 1a. Die Nutzungsmatrix ist ansonsten identisch.

Gemäß § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet GE im Nordosten (GE 2) sowie im Süden (GE 3 und 3a) des Plangebietes ausgewiesen, Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs.5 und 6 i.V.m. § 8 Abs.2 und 3 BauNVO ausgeschlossen (Festsetzung 1.1.1). Betriebstankstellen sind jedoch ausnahmsweise zulässig.

Gemäß der textlichen Festsetzung (1.1.2) gilt für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 sowie für das Industriegebiet GI 1, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf (vgl. 5.4-10 (Z) Regionalplan Mittelhessen 2010). Aktuell lautet die Vorgabe: Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Diese Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 übernommen. Hierdurch soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen. Denn in der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtung die traditionellen Versorgungsstandorte in bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und mit großen flächenintensiven Einrichtungen die peripher gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen belegt. Dieser Fehlentwicklung in Teilbereichen soll aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht entgegengewirkt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der Unterschied zw. dem GE 3 und GE 3a ist das Baurecht auf Zeit in der TF 1.6.1 für den Bereich GE 3a. Die Nutzungsmatrix ist ansonsten identisch.

Gemäß § 6 BauNVO wird ein Mischgebiet MI im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

In den Baugebieten wird eine Grundflächenzahl GRZ² und eine Geschossflächenzahl GFZ³ festgesetzt, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu gestalten. Hierzu finden vorliegend je nach Baugebiet die Festsetzung einer maximalen Oberkante Gebäude (als Höchstmaß) Anwendung.

Den unteren Bezugspunkt bei der maximalen Gebäudeoberkante OKGeb bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Die maximale Gebäudeoberkante entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Pultdächern dem oberen Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss. Ausnahmeweise wird für das Plangebiet höhere bauliche (technische) Anlagen wie Silos und Schornsteine etc. bis zu einer Höhe von 21m zugelassen (1.1.5.1), die für die Produktion zwingend erforderlich sein können, in der Fläche aber zur Gesamtnutzung und zum Gebäudebestand eine deutliche untergeordnete Größenordnung in der Fläche und Dimensionierung einnehmen.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt gemäß textlicher Festsetzung 1.1.5.2 von der Höhenbegrenzung unberührt. Diese be-

² gemäß § 19 Abs.1 BauNVO

³ gemäß § 20 Abs.2 BauNVO

schriebenen Anlagen sind in der Regel für das Gewerbegebiet nicht prägend, bei vielen Betrieben aber aus technischen Gründen erforderlich. Auch Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Im Einzelnen werden in den Baugebieten folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone auf der Plankarte):

Industriegebiet GI 1 / GI 1a:

Im Nordwesten des Plangebietes wird ein Industriegebiet GI 1 und GI 1a ausgewiesen. Mit einer zulässigen GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4, werden gemäß § 17 BauNVO die maximal zulässigen Obergrenzen für Industriegebiete erreicht. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von Z = III festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird nicht festgelegt.

Gewerbegebiet GE 2:

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird das Gewerbegebiet GE 2 ausgewiesen. Festgesetzt werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6. Innerhalb des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 14 m (OKGeb.) nicht überschreiten.

Gewerbegebiet GE 3 / GE 3a:

In dem Gewerbegebiet GE 3 und GE 3a werden ebenfalls eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude ist mit 10 m (OKGeb.) festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von Z = II festgesetzt.

Mischgebiet MI 4:

In dem Mischgebiet MI 4 werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Mischgebietes wird auf ein Maß von Z = II festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird nicht festgelegt.

Festplatz

Im Bereich des Festplatzes ist eine GRZ von 0,2 bei einem Vollgeschoss festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (BauGB / BauNVO)

Festsetzung von Baugrenzen⁴, durch die die überbaubare Grundstücksfläche (= Baufenster) bestimmt wird, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend erfolgt die Ausweisung der Baufenster flächig, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Flächenaufteilung und die Platzierung der künftigen Gebäude noch nicht festgelegt sind.

⁴ Im Bereich der Baumanpflanzungen (Vorgabe des Planfeststellungsverfahrens) im GI 1 (westlich des heutigen Hochwasserdammes) verläuft die Baugrenze westlich der Baumpflanzungen und ist in der Farbkarte aufgrund der besseren Lesbarkeit schwarzweiß dargestellt.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung).

Gemäß der Festsetzungen 1.1.4 gelten für die Gewerbegebiete 2-3, 3a und für das Industriegebiet 1 und 1a, dass Stellplätze, Nebenanlagen, Regenrückhaltebecken (auch Teiche) und Betriebsstraßen innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung gilt aber nicht für Bereiche, die in der straßenrechtlichen Bauverbotszone liegen (§ 23 HStrG).

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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Die Sichtflächen an den Innenkurven der B 253 sind freizuhalten.

3.4 Baurecht auf Zeit

Gemäß § 9 Abs.2 Satz 1 Nr.2 BauGB gilt für das Industriegebiet 1a und Gewerbegebiet 3a: Bis zum Abschluss des Ausbaus der Ortsumgehung und der Verlegung der Perf kann das auf der Plankarte markierte Erdlager aus dem Planfeststellungsverfahren nicht einer Bebauung durch Gewerbebetriebe zugeführt werden. Erst nach Beendigung der o.g. Maßnahmen bzw. Beseitigung und Rückbau des Erdlagers gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Bereiche des Industriegebietes 1a und des Gewerbegebietes 3a.

Diese Vorgabe ist zwingend erforderlich, da das in der Planzeichnung dargestellte Erdlager für das Planstellungsverfahren der Ortsumgehung der B 253 von grundlegender Bedeutung ist. Für die erforderlichen Erdbewegungen und dem Anfall von Erdmassen im Zuge des Baus der Ortsumgehung und der Verlegung der Perf muss eine Fläche bereitgestellt werden, die die Zwischenlagerung von Erdmassen ermöglicht. Diese Fläche wurde aus dem Planfeststellungsverfahren übernommen und ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

3.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB)

Festsetzung (1.2.1 und 1.2.2) zur **wasserdurchlässigen Befestigung** von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder wasserdurchlässigem Pflaster.

Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, es sei denn die Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen etc. stehen dem entgegen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen im Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig, dass dort anfallende Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasser zu zuführen. Die Festsetzung minimiert den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt und trägt zu einer Reduzierung der Versiegelung bei.

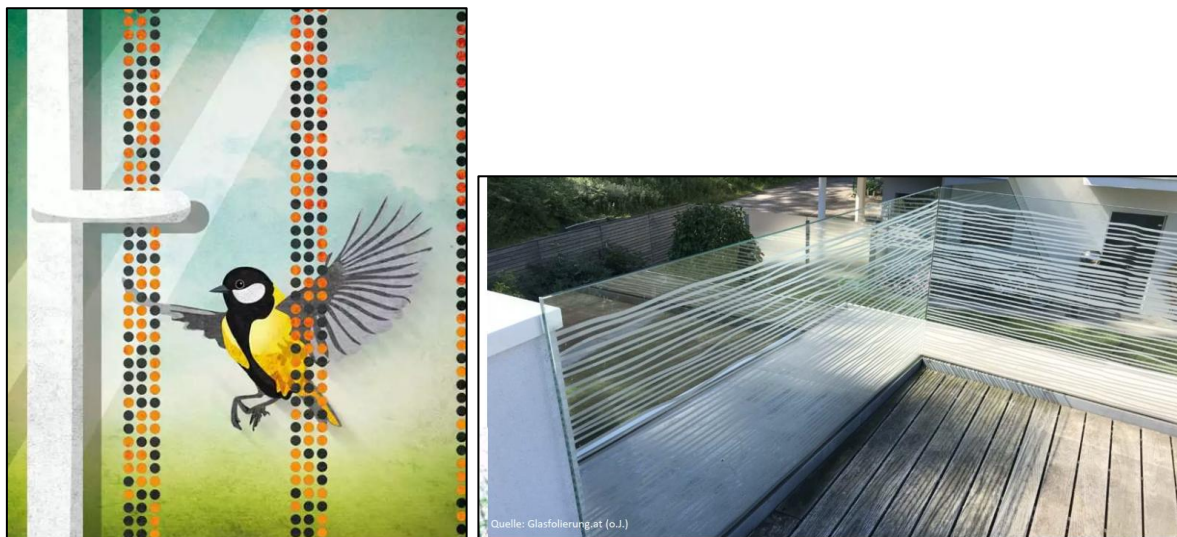
Entlang der Anpflanzungsflächen sind naturnahe Gräben (Versickerungsmulden) anzulegen, in den unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Alternativ kann ein Versickerungsbecken und / oder ein Löschwasserteich errichtet werden kann, in denen ebenfalls das unverschmutzte Niederschlagswasser eingeleitet werden kann. Die Gräben sind alle 1-2 Jahre zu räumen und die Randbereiche zu mähen. Aufkommende Gehölze sind alle 5 Jahre zu entfernen.

Aufgrund der Lage im Übergang von Stadt und Landschaft sind zudem zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig (TF 1.2.4). Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Auch die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist nicht zulässig (TF 1.2.5), um den Belangen des Boden-, Grundwasser- und Klimaschutzes Rechnung zu tragen.

Zuletzt sind zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 15 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (TF 1.2.6). Dabei sind sog. „hochwirksame“ Muster anzuwenden. Solche Hochwirksamen Muster sind zum Beispiel vertikale 5 Millimeter breite Linien in einem Abstand von 10 Zentimetern oder horizontale Linien, die jedoch enger stehen müssen: 3 Millimeter breit bei 3 Zentimetern Abstand oder 5 Millimeter breit bei 5 Zentimeter Abstand.

Abb. 11: Beispiele einer Markierung durch ein „hochwirksames“ Muster gegen Vogelschlag



Quelle: BUND.net 2019 und Glasfolierung.at (o.J.)

Festsetzung (1.4.1) von **Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen** (2.Ordnung) gemäß Darstellung auf der Plankarte. Es gilt je Planzeichen einen Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen. Pflanzfläche je Baum 25 m². Die Festsetzung ist aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild, dem Klimaschutz sowie dem Artenschutz geschuldet (Leitstrukturen zur Vermeidung von Kollisionen).

Die in der Plankarte festgesetzten Baumanpflanzungen resultieren zum einen aus der Planfeststellung, da die Laubbaumanpflanzungen (sind mit einem Stren gekennzeichnet) als Leitstrukturen für Fledermäuse erforderlich sind bzw. dienen, um das Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen auf der Ortsumgehung deutlich zu mindern. Gleichzeitig werden die Fledermäuse zur Unterquerung der OU geleitet. Zum anderen dienen die weiteren Anpflanzungen auf den gewerblichen Bauflächen zur Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes, um auch den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Zusätzlich haben diese Anpflanzungen ebenfalls die Funktion der Verhinderung des Kollisionsrisikos für Fledermäuse.

Festsetzung (1.4.2) von **Anpflanzungen von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern** im Bereich des Gewerbegebietes 3 / 3a und des Industriegebietes 1 / 1a gemäß Darstellung in der Plankarte. Pflanzfläche je Strauch 5 m². Auch diese Festsetzung ist aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild, dem Klimaschutz sowie dem Artenschutz geschuldet (Leitstrukturen zur Vermeidung von Kollisionen).

Festsetzung (1.4.3) zum **Bepflanzen von neu anzulegenden Stellplätzen** in den Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen (2. Ordnung), Hecken und Sträuchern zu begrünen. Die Stellplätze erfahren eine Eingrünung, wodurch das Plangebiet städtebaulich gegliedert und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert wird. Außerdem gilt es, je 5 Stellplätze einen standortgerechten einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm (gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 6m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Werden Stellplätze mit mehr als 500m² befestigter Fläche errichtet, so sind diese durch eine raumgliedernde und flächendeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen (1.4.4). Die Pflanzflächen sind gegen Überfahrungen zu sichern. Durch die Anpflanzungsvorgaben werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Die Festsetzung unterstreicht zudem den Anspruch einer grundlegenden Freiflächenqualität insbesondere innerhalb der Gebiete, die neben dem eigentlichen Funktionszweck in Teilbereichen auch einen repräsentativen Charakter entfalten sollen.

Flachdächer und schwachgeneigte Dächer bis 15° bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind zu mind. 70% der Dachfläche zu begrünen (1.4.5). Bei Garagen sind mind. 70% der Dachfläche und bei Carports mind. 50% der Dachfläche dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile und technische Aufbauten sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

Festsetzung (1.3ff.) von **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, die den Eingriffen im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung sowie im Bereich der Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete kompensieren sollen (siehe Kapitel 4 und Umweltbericht). Dies sind:

Die Pflegemahd landwirtschaftlicher Wege ist zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zwischen dem 15.06. und dem 31.08. unzulässig (TF 1.3.1).

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit synthetischen Düngemitteln ist unzulässig (TF 1.3.2).

Entwicklungsziel: Magere Flachland-Mähwiese

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften und zu mageren Flachland-Mähwiesen zu entwickeln. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. (Pflegehinweis: Zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-

Ameisenbläulings ist die erste Mahd nur zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. durchzuführen. Alternativ zur zweiten Mahd ist ab 15.08. eine Nachbeweidung zulässig (nicht mehr als 1 GVE/ha), falls erforderlich kann anschließend ab September eine Nachmahd vorgenommen werden. Saumstrukturen und besonders nährstoffarme Feuchtwiesenbereiche sind ausschließlich einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen) (TF 1.3.3).

Entwicklungsziel: Auwald

Maßnahmen: Neuanlage von Auwald / Bruchwald / Ufergehölzen gemäß Planfeststellung zur Ortsumgehung Breidenbach (B 253) (TF 1.3.4).

Entwicklungsziel: Feuchtwiese

Maßnahmen: Die Flächen sind als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. (Pflegehinweis: Zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist die erste Mahd nur zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. durchzuführen. Saumstrukturen und besonders nährstoffarme Feuchtwiesenbereiche sind ausschließlich einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen) (TF 1.3.5).

Entwicklungsziel: Fledermausquerungshilfe

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ befindet sich ein Teilabschnitt der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme „Fledermausquerungshilfe“ zur Ortsumgehung Breidenbach. Die entsprechenden Einzelmaßnahmen (Damm mit Leitpflanzung, ergänzende Einzelbäume) aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Planfeststellung sind zu berücksichtigen. Alle übrigen Flächen sind weiterhin als Extensivgrünland gemäß 1.3.2 der Festsetzungen zu bewirtschaften (TF 1.3.6).

Entwicklungsziel: Reptilienhabitat

Maßnahmen: Vorhandene nicht-einheimische Gehölze sind zu entfernen. Auf mindestens 80 % der Flächen sind anschließend lückig bewachsene Gras-/Krautfluren zu schaffen und dauerhaft zu erhalten; hierzu sind dort alle aufkommenden Gehölze in periodischen Abständen (alle 5-7 Jahre) zurückzuschneiden. Zusätzlich sind auf mindestens 10 % der Fläche Stein- und Totholzhaufen anzulegen (TF 1.3.7).

Entwicklungsziel: Biotopkorridor zur Habitatvernetzung

Maßnahmen: Die vorhandene Asphaltdecke des alten Radwegs ist abzutragen und durch Sand-, Kies- und Schotterflächen zu ersetzen. Auf den übrigen Flächen sind arten- und strukturreiche Säume zu entwickeln; einheimische und standortgerechte Laubbäume sind zu erhalten, nicht-einheimische Gehölze und Neophyten sind zu entfernen (TF 1.3.8).

Die Begründungen zu den Festsetzungen sind den Ausführungen im Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

3.6 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO)

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die wie folgt begründet wird.

Festsetzungen (2.1ff.) zur **Dachgestaltung**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und eine einheitliche Gestaltung im Plangebiet zu gewährleisten. Somit soll die bisherige kontinuierliche Siedlungsstruktur und Gestaltung fortgesetzt werden.

Für die Industrie- und Gewerbegebiete sowie im Mischgebiet gilt:

Die Dachneigung im Gewerbegebiet darf 15° nicht überschreiten. Im Mischgebiet beträgt die maximal zulässige Dachneigung 35°.

Als Dachform werden Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, so dass bei Nebendächern Abweichungen zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen.

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in rot, rotbraun, weiß, grau bis anthrazit zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen. Aufgrund der Sichtexposition können somit Blendwirkungen, die von den Dächern ausgehen könnten, ausgeschlossen werden. Von Solar- und Photovoltaikanlagen gehen i.d.R. keine Blendwirkungen aus.

Festsetzungen (2.4.1) zur **Gestaltung von Fassaden**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild und in den angrenzenden Auenbereich zu minimieren.

Bei künftigen Gebäuden in den Gewerbegebieten sind die Gebäudefassaden nach Süden und Osten hin durch gemischtgliedrige strukturierte Fassaden⁵ zu gestalten. Größere Glasflächen (>15m²) sind mit strukturiertem Glas⁶ oder Vogelschutzglas zu gestalten. Diese gestalterischen Festsetzungen haben das Ziel, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich zu minimieren. Gleichzeitig stellt diese Festsetzung eine wesentliche Eingriffsminimierung bzgl. des Artenschutzes dar. Die Fassaden- und Glasflächen sollen für Vögel so gestaltet werden, dass diese als Hindernisse erkannt und nicht angeflogen werden. Dies mindert die Kollisionsgefahr für die Vögel mit Glaselementen erheblich. Im Zusammenhang mit dieser Thematik wird u.a. auf die Internetseiten der Naturschutzverbände (BUND, Nabu) sowie der Vogelwarte der Schweiz verwiesen.

Festsetzungen (2.2ff.) zur **Gestaltung von Werbeanlagen**, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs auf der Umgehungsstraße zu verhindern.

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen sowie Fremdwerbung sind nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche

⁵ Der Aufbau der Fassade soll durch bauliche Maßnahmen (regelmäßige Vorsprünge, Lamellen, etc.) und/oder farbliche Gestaltung so gegliedert werden, dass die Fläche als natürliches Hindernis wahrgenommen wird. Eine Begrünung der Fassade sollte nur in den Bereichen vorgenommen werden, die nicht durch Fensterelemente geprägt sind.

⁶ Die Glasflächen werden durch Muster und Streifen gegliedert und sind somit für die Vögel optisch als Hindernis wahrnehmbar. Vogelschutzglas ist ein Spezialglas, das die Kollisionsgefahr auf ein Minimum senkt.

eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,50 m. Innerhalb der Bauverbotszone (§ 23 HStrG) sind keine Werbeanlagen zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,

Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechsellichtern, Lichtwerbung in der Nachtzeit sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

Festsetzungen (2.3ff.) zur **Gestaltung von Einfriedungen** in den Industrie- und Gewerbegebieten. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahme: Stützmauern zum Straßenraum oder Nachbargrundstück, Punkt- und Köcherfundamente für Einfriedungen. Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,5 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

Die Festsetzungen der gebrochenen Einfriedungen und Unzulässigkeit von Mauern und Sockelbereichen werden getroffen, um lokalklimatische Aspekte (Kaltluftströme) zu berücksichtigen. Bei größeren Querbarrieren kann es zu Kaltluftstauungen kommen. Da die Gebäude an sich schon eine Beeinträchtigung darstellen, werden im Bereich der geplanten und erforderlichen Einfriedungen die Eingriffe minimiert.

Festsetzungen (2.5ff.) zur **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** zur Durchgrünung und Freiflächengestaltung innerhalb der Baugebiete. In dem Mischgebiet, den Gewerbegebieten und im Industriegebiet gilt: 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ ⁷) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 1 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste 4.1). Die Anpflanzungen unter den Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 können angerechnet werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von in der Summe mehr als 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Diese Festsetzungen dient zur Mindestdurchgrünung und Gestaltung des Plangebietes, um u.a. auch lokalklimatische Aspekte bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen.

3.7 Wasserrechtliche Festsetzungen BauGB i.V.m. HWG

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen in den Gewerbegebieten 2 -3 zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlags-

⁷ nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen, etc. gemäß 2.1.5.1.

wasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst und dann den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen zugeleitet werden. Somit kann der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

Die in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang, der gemäß § 2a BauGB Bestandteil der Begründung ist.

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 werden 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 enthielt das Baugesetzbuch durch das EAG Bau2004 (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 BauGB 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 BauGBalt 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 und beschleunigte Verfahren gemäß § 13a 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. 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 Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und eingeschränkt §13a BauGB2007). Verwiesen wird daher auf den Umweltbericht, der im Anhang der Begründung beigefügt ist. In den Umweltbericht integriert ist die Landschaftspflegerische Bewertung mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Zum Entwurf wird der UB gemäß den Abwägungsergebnissen und den Ergebnissen der Gutachten (u.a. Fauna) entsprechend ergänzt, er ist weiterhin Teil der Begründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschiebungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist- auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschiebungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschiebung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, son-

dem gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 (siehe nachfolgendes Kapitel). Die Ausführungen zu den Ausgleichsflächen und konkreten Maßnahmen sowie zur Eingriffsregelung werden im Umweltbericht aufgeführt. Die abschließende Zuordnung von Ausgleichsflächen erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden im Zusammenhang mit der Schaffung von Retentionsraum unmittelbar im Abflussbereich der Perf auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden besprochen. Die wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden miteinander verbunden und die Flächen zum Entwurf des Bebauungsplanes durch eine zweite Plankarte mit dargestellt und im Weiteren Abwägungs- zum Planungsprozess berücksichtigt.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB zu den verschiedenen durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wird bei der Planung nicht erfolgen. Die Ausgleichsflächen werden in der Gesamtheit von der Gemeinde zur Verfügung gestellt und befinden sich alle im gemeindlichen Eigentum. Die Umsetzung der Maßnahmen kann somit gewährleistet werden. Die Ausgleichsflächen werden auf der Plankarte 1 und auf der Plankarte 2 mit den einzelnen textlichen Festsetzungen konkretisiert und im Umweltbericht begründet, auf den hiermit verwiesen wird.

4.3 Schutzgebiete und Artenschutz

Dem Planverfasser liegen zum Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über Schutzgebiete (FFH, Vogelschutz) im Geltungsbereich (Gewerbe und Industriefläche) oder unmittelbar angrenzend vor. Erkenntnisse über geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Pflanzenarten liegen im Plangebiet vor. Hier wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Aufgrund der faunistischen Untersuchungen für das Plangebiet liegen der Gemeinde Erkenntnisse über geschützte Arten im Plangebiet vor. Die bei der Planung zu berücksichtigenden tierökologischen und artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und in den Umweltbericht bzw. in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag integriert. Gleichzeitig erfolgte eine weitere enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (siehe Ausführungen im Umweltbericht) zum Entwurf des Bebauungsplanes.

5. Wasserwirtschaft

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Hochwasserschutz

5.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Perf. Im Süden des Plangebietes fließt die Diete und im Norden der Himmelsbornbach in die Perf. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zum Planfeststellungsverfahren wird parallel ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur Verlegung des Gewässerverlaufes der Perf erforderlich bzw. initiiert. Nach den erforderlichen Baumaßnahmen im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung und des Baus der Ortsumgehung sowie der Verlegung der Perf muss das Überschwemmungsgebiet dann neu definiert werden.

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.

Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Dillenburg

Es ist zu beachten, dass die Flächen östlich der B 253 erst nach entsprechender Höherlegung hochwasserfrei sind (Hochwasser staut durch Durchlässe zurück).

5.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

5.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Siehe Ausführungen unter 5.1.1.

5.2 Wasserversorgung

5.2.1 Bedarfsermittlung

Der für die geplante gewerbliche Nutzung erforderliche Trinkwasserbedarf kann zum jetzigen Planungszeitpunkt (Entwurf) nicht abschließend quantifiziert werden. Grundsätzlich ist vorgesehen, dass im Gewerbe- und Industriegebiet Gebäude und Anlagen zur Erweiterung für den Gewerbebetrieb der Firma Breyden GmbH entstehen. Ob und wie viel Trinkwasser für den Produktionsprozess, für Verwaltungsgebäude, etc. benötigt wird, wird im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen bzw. der weiteren Planungsprozesses geprüft.

5.2.2 Wassersparnachweis

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.2.3 Deckungsnachweis

Die Gemeinde Breidenbach untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung für das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet gesichert werden kann. Die Gemeindeverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, inwieweit ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die neuen Erweiterungsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet der Firma Breyden GmbH erforderlich sind. Für die Löschwasserversorgung bestehen mehrere Optionen (Trinkwassernetz, Löschzisterne, Löschteich), die auch miteinander kombiniert werden sollen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und in Anhängigkeit des abschließenden Löschwasserbedarfs erfolgen entsprechende Regelungen.

5.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für die Wasserversorgung sowie für die Löschwasserversorgung für das Plangebiet selbst neu verlegt werden müssen.

5.3 Wasserversorgung

5.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.2.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen im Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet ist aus Gründen der Betriebssicherheit auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Auch durch die textliche Festsetzung (2.5.1) mit der Mindestfläche innerhalb eines Baugrundstückes, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Durch die Festsetzung (3.1) wird die Verwendung des Niederschlagswassers festgesetzt, dieses ist von nicht begrünten Dachflächen in den Gewerbegebieten 2 und 3 / 3a zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

5.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das bisherige Trinkwasserschutzgebiet wurde 2018 aufgehoben.

5.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.2.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Maßnahmen der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

5.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.2.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Auch durch die textliche Festsetzung (2.5) mit der Mindestfläche, die als Grünfläche anzulegen ist, kann der Versiegelungsgrad entsprechend reduziert werden. Des Weiteren wird durch die Festsetzung (3.1) bestimmt, dass das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen in den Gewerbe-

begeben 2 und 3 zu sammeln und zu verwerten ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Hinweis

Für die Einleitung von anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß § 8 WHG eine separate Einleiteerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA-Regelwerke M 153, A 117 und A 138 zu berücksichtigen.

5.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt aus dem Gebiet keine Informationen vor.

5.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet und nach vorliegenden Erkenntnissen auch nicht in einem Grundwasserbewirtschaftungsplan (wie z.B. das Hess. Ried).

5.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3.8 Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde keine Informationen vor, da zum einen die Fläche derzeit nur eingeschränkt bebaut ist und zum anderen nichts zur Gründung künftiger Bauwerke ausgesagt werden kann.

5.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet. Die nächstgelegene Messstelle befindet sich in der Ortslage Langenstein

5.4 Schutz oberirdischer Gewässer

5.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer der Perf. Im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie westlich angrenzend zum Plangebiet ist der geplante neue Verlauf der Perf angedeutet. Folglich befindet sich das gesamte Plangebiet im Auenbereich der heutigen Perf. Im Süden des Plangebietes fließt die Diete und im Norden der Himmelsbornbach in die Perf.

Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Verlegung des Gewässerverlaufs der Perf erforderlich bzw. bereits im Rahmen der Planfeststellung initiiert. Für die Überbauung der in der Plankarte dargestellten Gräben und Bäche (hier Himmelsbornbach) können ebenfalls wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich werden. Der Himmelsbornbach wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Im östlichen Bereich ist der Bach verrohrt, im westlichen Bereich verläuft er als offene Grabenparzelle, beide Abschnitte werden durch den Bebauungsplan gesichert. Der Gewässerrandstreifen mit 5m im Innenbereich wird in der Plankarte dargestellt.

Auf der östlichen Seite der Ortsumgehung wird am Böschungsfuß der Straße eine Mulde vorgesehen, die auch Bestandteil der Planfeststellung für die Ortsumgehung ist. Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens ist hier nicht erforderlich.

5.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

5.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer der Perf. Im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie westlich angrenzend zum Plangebiet ist der geplante neue Verlauf der Perf angedeutet. Folglich befindet sich das gesamte Plangebiet im Auenbereich der Perf. Im Süden des Plangebietes fließt die Dietsch und im Norden der Himmelsbornbach in die Perf. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Verlegung des Gewässerverlaufs der Perf erforderlich bzw. bereits initiiert. Des Weiteren befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes eine vollständig verrohrte Grabenparzelle (Flurstück 8/1) und der Himmelsbornbach, der teilweise verrohrt ist. Dieser Bach wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und kann nicht mit Gebäuden überbaut werden. Der Gewässerabstand von 5m für den Innenbereich wird eingehalten. Die Parzelle 8/1 wird für das geplante Gebäude im Industriegebiet eingezogen und überbaut. Auf der östlichen Seite der Ortsumgehung wird am Böschungsfuß der Straße eine Mulde vorgesehen, die auch Bestandteil der Planfeststellung für die Ortsumgehung ist.

5.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich bereits entsprechende bauliche Anlagen im Plangebiet. Im Bereich des Himmelsbornbaches ist bereits der bestehende Parkplatz der Firma etabliert.

Im Plangebiet befindet sich auch das Gewässer der Perf, dieses wird im Zuge verschiedener Planungen (Bauleitplanverfahren, Planfeststellungsverfahren für die Ortsumgehung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Perf-Umlegung) verlegt.

Die Parzellen Himmelsbornbach und Grabenparzelle 8/1 werden durch die vorliegende Planung durch Industrie- und Gewerbeflächen überplant bzw. teilweise überbaut. Hierzu sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich, die parallel oder nachfolgend zur vorliegenden Bauleitplanung initiiert werden.

5.5 Abwasserbeseitigung

5.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Gemeinde Breidenbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Gemeindeverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, wie der Ausbau des Abwassernetzes für die neuen Flächen im Misch-, Gewerbe und Industriegebiet zu erfolgen hat bzw. inwieweit die bestehenden Abwasserleitungen genutzt werden können.

5.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden. Hierzu müssen aber die konkreten Nutzungen z.B. im Industriegebiet feststehen, um überhaupt beurteilen zu können, ob die einschlägigen Vorgaben für das Trennsystem erfüllt werden können.

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.

Abwasserrechtlich ist für den Einzugsbereich der Kläranlage Wallau die Obere Wasserbehörde (RP Gießen) zuständig.

5.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Neben den neu zu verlegenden Abwasserleitungen im Plangebiet muss die Kapazität der bestehenden Abwasserleitung im Bereich der *Buderusstraße* überprüft werden.

5.5.3.1 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die Entwässerungsart sollte daher im Trennsystem erfolgen.

5.5.3.2 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Verwertung und Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei (siehe z.B. TF's 1.2.1 bis 1.2.3, 1.2.5, 1.4.1 bis 1.4.5, 2.5.1, 2.5.2, 3.1).

5.5.3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei (siehe z.B. TF's 1.2.1 bis 1.2.3, 1.2.5, 1.4.1 bis 1.4.5, 2.5.1, 2.5.2, 3.1).

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz jedermann, unabhängig von den Festsetzungen vorhandener Bebauungspläne verpflichtet ist, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens sowie einer Entwässerungsplanung empfohlen, um Beeinträchtigungen auf dem Grundstück sowie auf dem Nachbargrundstück zu vermeiden.

Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des HWG's ist durch den Antrag einer Ausnahmegenehmigung bei der Behörde (UWB) auf Ebene des Bauantragsverfahrens abzuklären.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind darüber hinaus 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.

5.5.3.4 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes muss im Trennsystem erfolgen. Hierzu müssen aber die konkreten Nutzungen z.B. im Industriegebiet feststehen, um überhaupt beurteilen zu können, ob die einschlägigen Vorgaben für das Trennsystem erfüllt werden können.

5.5.3.5 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden, da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt.

5.5.3.6 Kosten und Zeitplan

Zu dieser Thematik liegen der Gemeinde Breidenbach keine Informationen vor.

5.6 Abflussregelung

5.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Die Abflussverhältnisse im Gewässer (Perf) werden nach der Verlagerung des Gewässers neu bewertet. In der vorliegenden Planung wird die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem angestrebt und es wurde bereits ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes für die Straßenplanung eingeplant, so dass die Abflussverhältnisse der Perf nicht negativ beeinträchtigt werden.

Für den Himmelsbornbach ergeben sich keine Änderungen, da der Bach im Plangebiet weiterhin verrohrt bleibt.

5.6.2 Hochwasserschutz

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des aktuell amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Perf, sodass parallel bzw. vorgeschaltet zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet wurde. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des geplanten Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes entsprechend *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* (6.1.4-6) dar.

Im Plangebiet selbst befindet sich auch ein Hochwasserrückhaltebecken (Flurstück 1/10), welches vom Wasserverband Oberes Lahnggebiet betrieben wird und welches durch die Darstellung einer Grünfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet künftig vergrößert werden kann. Der Zulaufpegel des Hochwasserrückhaltebeckens befindet sich unmittelbar unterhalb des künftigen Kreisverkehrsplatzes B 253 / K 107 am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Im Bereich des Industriegebietes (parallel zur Umgehungsstraße) ist bereits über die Bauleitplanung ein geplantes Regenrückhaltebecken aus dem Planfeststellungsverfahren dargestellt. Auch hier sind die einzelnen Planungsebenen aufeinander abzustimmen.

5.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen (z.B. das Regenrückhaltebecken) aufgenommen, die als direkte Hochwasserschutzmaßnahmen zu werten sind.

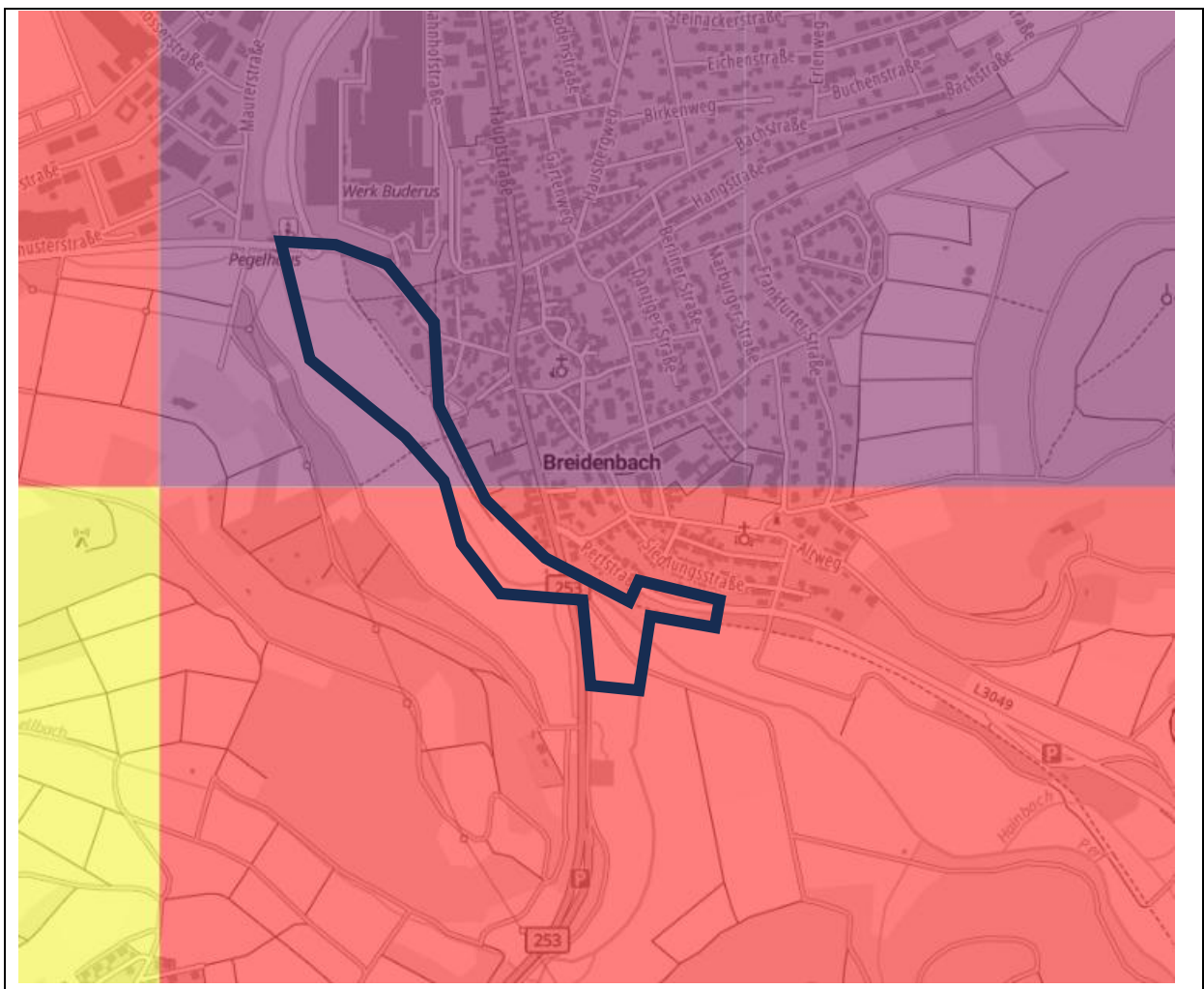
5.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei (siehe z.B. TF's 1.2.1 bis 1.2.3, 1.2.5, 1.4.1 bis 1.4.5, 2.5.1, 2.5.2, 3.1).

5.6.5 Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem hohem (lila Farbe) und erhöhten (rote Farbe) Starkregenaufkommen verzeichnet (siehe schwarzer Pfeil). Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Abb. 12: Karte zum Starkregenhinweis-Index



Zu diesem Themenkomplex siehe Ausführungen im Umweltbericht.

(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 13.06.2025)

Das Plangebiet wird durch Fließpfade entlang von Feldwegen, auf den Grünlandflächen, im Perfbereich und auf dem östlichen Parkplatzbereich tangiert. Das deckt sich weitestgehend mit den vorhandenen Gräben und Entwässerungsgräben entlang der lw. Nutzflächen.

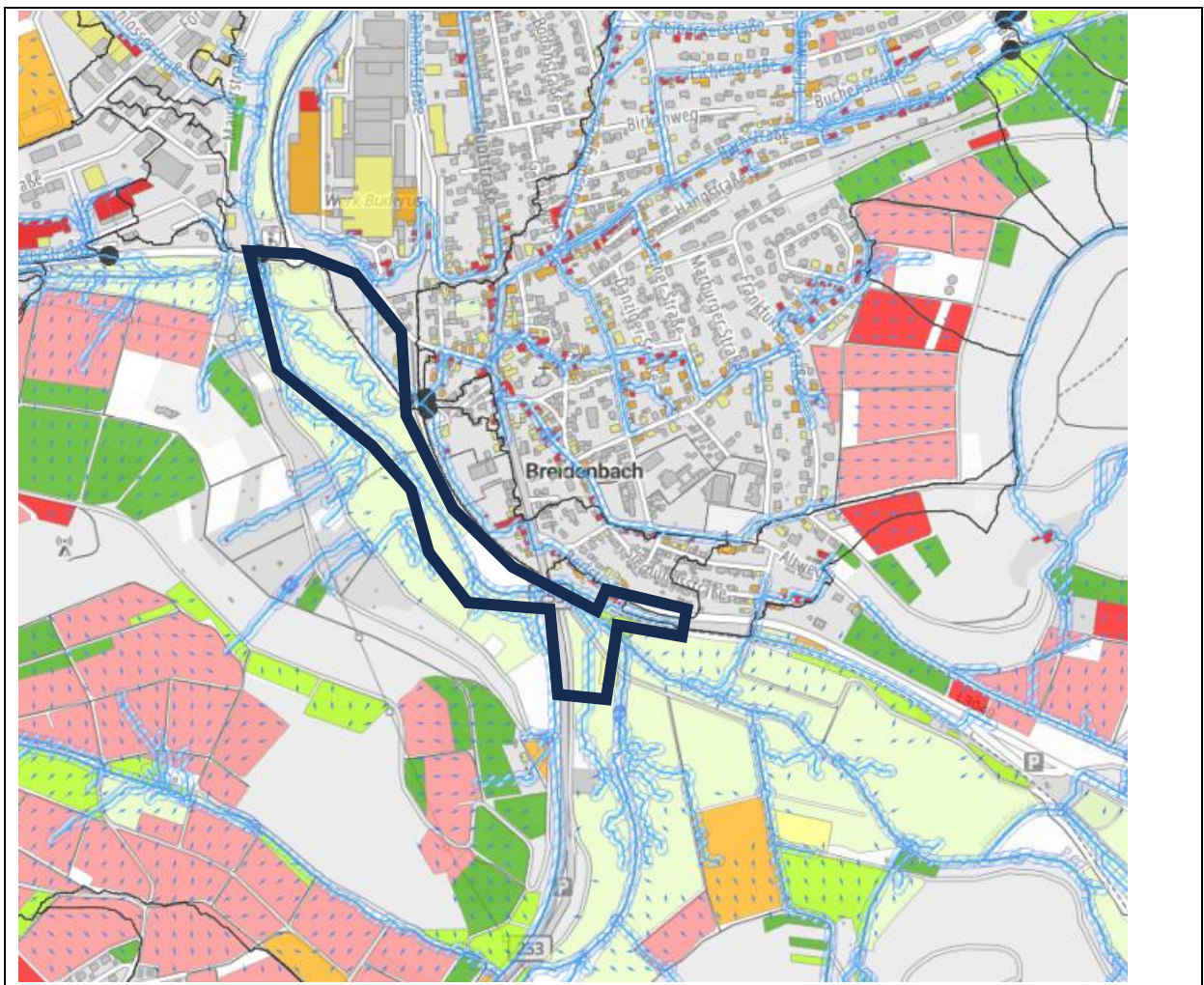
Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Plangebiet gilt es speziell auf die u.a. Hinweise zu Abb. 13 zu reagieren und entsprechende Vorsorgemaßnahmen in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen aufzunehmen.

In den Handlungsempfehlungen⁸ sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in folgende Unterkapitel unterteilt:

- Rückhalt und Ableitung von Außengebietswasser
- Abflussrelevante Gewässer/Gräben bei Starkregenereignissen
- Anpassung der Siedlungsentwässerung
- Relevanz von Straßen und Wegen bei Starkregen
- Objektschutzmaßnahmen zur Starkregenvorsorge

Die Empfehlungen lassen sich grundsätzlich auf alle Baugebiete übertragen und sollten bei der Bearbeitung des Bauantrages und der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.

Abb. 13: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 11.12.2024)

⁸ Analyse der Starkregen-Gefahr und Handlungsempfehlungen zur Gefahrenreduktion basierend auf der Kommunalen Fließpfadkarte für die Gemeinde Limeshain, Jule Paula Elsäßer, Hochschule RheinMain in Wiesbaden, 16.01.2024

5.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund der Verfahrensart (qualifizierter Bebauungsplan).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich⁹ :

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.

6. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Die neuen Flächen der Firma Breyden GmbH können künftig von drei Richtungen über die Bundesstraße B 253 und die Kreisstraße K 107 konkret angefahren werden, wobei sich die Hauptzufahrt im Plangebiet im Bereich des nördlichen Kreisverkehrs etablieren wird. Somit kann die heutige Belastung der Ortsdurchfahrt durch Schwerlastverkehr im Bereich der Hauptstraße deutlich gemindert werden. Aufgrund des sehr schmalen Grundstückszuschnittes in der Mitte des Gewerbegebietes ist im Bereich des heutigen Feldweges parallel zur ehemaligen Bahnstrecke im Bebauungsplan eine Betriebsstraße ausgewiesen, so dass das südliche Betriebsgelände verkehrstechnisch erschlossen ist, ohne dass öffentliche Straßen in Anspruch genommen werden müssen.

Neben der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung von Gewerbe- und Industrieflächen bereitet der Bebauungsplan auch die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Süden der Ortslage von Breidenbach vor, der gleichzeitig auch als Knotenpunkt für die Ortsumgehung bzw. für die neue Trasse der Landes-

⁹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

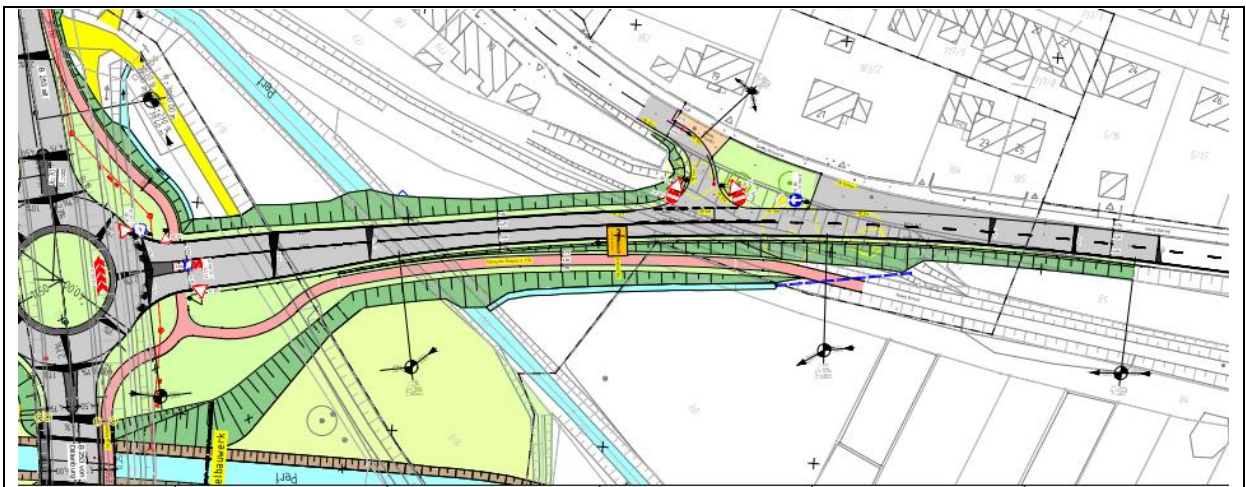
straße L 3049 Richtung Quotshausen dient. In diesem Zusammenhang wird es auch eine Neuordnung der landwirtschaftlichen Wegeführung geben.

Die derzeit im Plangebiet befindlichen Feldwege werden wie folgt bei der weiteren Planung berücksichtigt:

Im Norden des Geltungsbereiches wird parallel zur Umgehungsstraße ein Feldweg (Betriebsweg) zum Regenrückhaltebecken geführt, um die Unterhaltung der Versorgungsanlage unabhängig von der Betriebsfläche des Industriegebietes zu gewährleisten. Im Osten werden die bestehenden Feldwegparzellen zum Erhalt festgesetzt und zusätzlich mit der Zweckbestimmung Radweg kombiniert. Im Süden des Geltungsbereiches wird im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes die landwirtschaftliche Wegeführung und Radwegeführung neu strukturiert. Der Bebauungsplan bereit hierfür Bauplanungsrecht vor.

Vom südlichen Kreisel ausgehend soll die Anbindung der L 3049 in Richtung Quotshausen an die Bundesstraße B 253 durch den vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Darstellung basiert auf einer Studie vom Ingenieurbüro Gringel vom Juli 2019. Die Planung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan 1:1 übernommen und soll den bisherigen Knotenpunkt in der Ortslage ersetzen. Auch die Wegeführungen für den Radweg und für die landwirtschaftlichen Wege wird mit übernommen und durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Abb. 14: Neue Anbindung L 3049 /B 253



Quelle: Ingenieurbüro Gringel vom Juli 2019

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.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg

Außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gilt an der B 253 und L 3049 nach § 23 Hess. Straßengesetz (HStrG) in einem 20,00 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone, der sich die 20,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone anschließt.

Die straßenrechtliche Bauverbotszone ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (Umfahrten, Überdachungen, Stellplätzen, Garagen, Lagerflächen, Werbung, Fahrwege usw.) Freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen.

Zu baulichen Anlagen innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone ist stets die Zustimmung von Hessen Mobil erforderlich, auch wenn die zugrundeliegende Plandarstellung unter der Mitwirkung von Hessen Mobil zustande kam.

Im Bereich östlich der B 253-Trasse befinden sich Entwässerungseinrichtungen der B 253 einschließlich eines Rückhaltebeckens. Deren Funktion darf durch die gemeindlichen Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Bei einer Höherlegung des Geländes sind die Entwässerungseinrichtungen anzupassen. Die Zuwegung muss gesichert bleiben. Die Schraffur des landwirtschaftlichen Weges im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist um die Darstellung einer Zuwegung über eine klassifizierte Straße zu ergänzen.

Kreisausschuss des LK Marburg-Biedenkopf, Fachbereich Ordnung und Verkehr

Erforderliche Markierungs- und Beschilderungspläne sind rechtzeitig vor Verkehrsfreigabe vom Vorhabenträger aufzustellen und mit der hiesigen Verkehrsbehörde abzustimmen.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Durch den Bebauungsplan werden bauplanungsrechtlich Gewerbe- und Industrieflächen sowie die geplante Anbindung der Landesstraße 3049 an den geplanten südlichen Kreisverkehr vorbereitet. Über ein eingeleitetes Planfeststellungsverfahren wird darüber hinaus das Baurecht für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes im Süden der Ortslage von Breidenbach vorbereitet, der gleichzeitig auch als Knotenpunkt für die Ortsumgehung bzw. für die neue Trasse der Landesstraße 3049 Richtung Quotshausen dient. Von der Erschließung der Gewerbeflächen sind keine Knotenpunkte zu überörtlichen Verkehrsachsen (bis auf die Kreisverkehrsplätze) betroffen. Der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die *Buderusstraße* stellt einen untergeordneten gemeindlichen Straßenanschluss dar.

Aufgrund dieser besonderen Erschließungsform ist die Errichtung von Wendeanlagen nicht erforderlich, da die gesamten gewerblichen Bauflächen als Betriebsflächen der Firma Breyden GmbH ausgebildet werden sollen und somit auf die Betriebsfläche selbst entsprechende Wendeanlagen errichtet werden können. Auch die Mischgebietsfläche im Nordosten ist über die vorhandene Buderusstraße erschlossen, so dass auch hier die Errichtung von Wendeanlagen nicht erforderlich wird.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr / Rad- und Fußweg

Das Plangebiet ist indirekt an den ÖPNV angeschlossen. Im Bereich der *Hauptstraße* befinden sich entsprechende Haltestellen.

6.4 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes sind explizit keine speziellen Stellflächen oder größeren Parkplatzflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ausgewiesen, da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Grundstücks- und Nutzungsaufteilung im Baugebiet noch nicht feststeht. Da der Bebauungsplan große überbaubare Grundstücksflächen vorgibt, können die künftigen Nutzer die Stellplätze funktions- und betriebsabhängig anordnen. Der bestehende Parkplatz im Norden des Geltungsbereiches soll langfristig in den mittleren Teil verlegt werden, wobei die abschließende Konzeption zur künftigen Aufteilung der Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet im weiteren Verfahren konkretisiert werden soll.

6.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern, die gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich übernommen und zum Entwurf in der Plankarte dargestellt wurden, sofern in der frühzeiti-

gen Beteiligung Pläne zur Verfügung gestellt wurden. Wasserversorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden, aber nicht in der Plankarte dargestellt. Die genaue Lage der Leitungen muss bei der Gemeinde bzw. bei den Versorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließungsplanung erfragt werden.

6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe sind an die Abwasserentsorgungsleitungen im Bereich Buderusstraße angeschlossen. Für die Erweiterungsflächen ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern. Dabei soll das unverschmutzte Niederschlagswasser, das zum Beispiel auf den Dachflächen anfällt, Vorort versickert und zwischengespeichert (Rigolen, Versickerungsbecken), und / oder Zisternen und Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das Schmutzwasser wird den im Bereich der zu planenden Erschließungsstraße bzw. neu zu verlegenden Kanälen sowie den vorhandenen Leitungen im Bereich Buderusstraße zugeführt. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung werden entsprechende Entwässerungskonzepte erarbeiten und mit den zuständigen Fachbehörden auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt.

Die vorhandenen und neu geplanten Leitungstrassen sind im Bebauungsplan gesichert.

6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich bereits Infrastrukturleitungen, die zum Entwurf des Bebauungsplanes unter den Hinweisen auf der Plankarte und in der Begründung mit aufgenommen wurden (hier Telekom).

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.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich zahlreiche hochwertige Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien der Telekom besteht.

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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Avacon AG

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich eine 110 - kV – Freileitung Abzweig Breidenbach, LH – 11 – 1210 (Mast 001 – Mast x).

Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2 – 4) sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen geregelt. Innerhalb der Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage des Schutzbereiches (Baubeschränkungszone) ist in der Plankarte abgebildet.

Der spannungsunabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden; und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um ein Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der Avacon AG im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Gemäß DIN EN 50341-1 müssen zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege die Sicherheitsabstände im Freileitungsbereich gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon AG abgestimmt werden.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

In diesem Zusammenhang wird auf die von der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung herausgegebene DGUV Regel 100-500 („Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“, insbesondere Kapitel 2.12 „Betreiben von Erdbaumaschinen“) und die DGUV Vorschrift 38 („Bauarbeiten“) hingewiesen. Weitere Informationen können dem von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft herausgegebenen Baustein / Merkheft C412 „Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitung“ entnommen werden.

Deutsche Bahn AG

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 kV Bahnstromfreileitung, wird vorsorglich hingewiesen.

6.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet wird gegenwärtig ermittelt, siehe auch Kapitel 5.1. Zur Sicherstellung des Brandschutzes bestehen mehrere Möglichkeiten, die in der Summe den Brandschutz gewährleisten und sicherstellen können.

1. Wasserversorgungsnetz
2. Löschteich DIN 14210
3. Löschzisterne DIN 14230

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Sicherstellung abschließend geregelt. Zum jetzigen Planungszeitpunkt ist die Löschwasserversorgung aus dem Wasserversorgungsnetz in Kombination mit

der Errichtung einer Löschwasserzisterne vorgesehen. Die entsprechenden Dimensionierungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung, des Baugenehmigungsverfahrens und des zu erstellenden Brandschutzkonzeptes vorgenommen. Das Brandschutzkonzept wird darüber hinaus mit der zuständigen Fachbehörde frühzeitig abgestimmt.

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.

Brand- und Katastrophenschutz

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung - Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$GI / GE \text{ (GFZ = 2,4 = 192m}^3\text{/h (3.200 ltr. / min.)}$$

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Febr. 2008) als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Sonstige Maßnahmen:

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

Weitere Hinweise:

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14230 entsprechen.

Löschwasserteiche müssen DIN 14210 entsprechen. Die Löschwasserentnahmestelle ist frostsicher auszubilden.
Löschwasserbrunnen müssen DIN 14220 entsprechen.

Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle sollte nicht mehr als 5m betragen. Bauart, Anzahl und Standorte der erforderlichen Sauganschlüsse sind mit dem Bauordnungsamt – vorbeugender Brandschutz – des Kreises abzustimmen.

Gemäß § 3 (1) Satz 4 hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz /HBKG) sind die Gemeinden/ Städte verpflichtet, in einem den allgemeinen örtlichen Verhältnissen entsprechendem Maße Löschwasser innerhalb der zusammenhängend bebauten oder zur Bebauung anstehenden Orts-/ Gemeindeteile und Löschmittel bereitzustellen.

6.9 Sonstige Infrastruktur

Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die geplante Ortsumgehung, die in der aktuellen Trasse übernommen wurde.

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 vorläufige grobe Flächenbilanz aufgestellt.

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	10,07 ha
	davon:
Industriegebiet 1	1,230 ha
Industriegebiet 1a	1,331 ha
Gewerbegebiet 2	0,338 ha
Gewerbegebiet 3	0,582 ha
Gewerbegebiet 3a	0,038 ha
Mischgebiet 4	0,385 ha
Fläche f.d. Gemeinbedarf Festplatz	0,697 ha
Straßenverkehrsflächen	0,651 ha
Landwirtschaftliche Wege	0,331 ha
Radwege	0,130 ha
Betriebsstraße	0,053 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,137 ha
Grünflächen (öffentlich)	0,593 ha
Wasserflächen	0,290 ha
Ausgleichsflächen Plankarte 1	3,284 ha
Ausgleichsflächen Plankarte 2	1,982 ha

Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wird im Kapitel 4 aufgeführt und ist darüber hinaus aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

Die neuen und bestehenden Bauflächen (GI 1/1a GE 2 und 3/3a) im Plangebiet (rd. 6,08 ha) können bei einer GRZ von 0,8 maximal durch rd. 4,864 ha versiegelt werden. Hinzu kommen die Regelung des § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO, die eine mögliche Versiegelung erhöhen kann. Auch im Mischgebiet kann über den heutigen Bestand hinaus eine geringfügige Versiegelung durchgeführt werden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wurden aber entsprechende eingriffsminimierende Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen. Zum Entwurf wurde eine abschließende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Ausweisung zusätzlicher externer Ausgleichsflächen mit aufgenommen. Die Größe der externen Ausgleichsflächen für den wasserrechtlichen Retentionsraumausgleich und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im weiteren Verfahren bestimmt.

8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff oder § 80ff. BauGB ist für das Plangebiet erforderlich.

9. Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Gemeinde bzw. der Firma wird empfohlen, eine geo-/baugrundtechnische Untersuchung mit Begutachtung für das Plangebiet durchführen lassen. Die Ergebnisse sind bei der Erschließung des Gebietes sowie der Bebauung der einzelnen Grundstücke zu berücksichtigen. Die Untersuchungsergebnisse können auch für das geplante Entwässerungs- und Ausgleichskonzept herangezogen werden.

Altlasten oder Altstandorte sind der Gemeinde Breidenbach im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

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.

RP Gießen – Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erznachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen der Bergaufsicht außerhalb des Planungsbereichs.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung der 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.

Soweit entgegen der vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

RP Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4

Es besteht ein Eintrag als Altablagerung (nicht untersucht) in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) für das Flurstück 138/2, Flur 10 in der Gemarkung Breidenbach.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen.

Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen wird empfohlen daher eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Da die Betriebserweiterung der Gießerei sich direkt an die vorhandenen Gebäude anschließen muss, gibt es nicht die Möglichkeit auf eine andere Fläche auszuweichen, so dass keine Standortalternativen zu prüfen sind.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Gemeinde Breidenbach nicht bekannt.

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 Denkmal-schutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

11. Landwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit durch lw. Bearbeitung der Flächen geprägt (überwiegend Grünlandflächen). Im Rahmen der Bodenordnung wird seitens der Gemeinde Breidenbach (Bauleitplanung) und Hessen Mobil (Planfeststellungsverfahren) geprüft, inwieweit dem lw. Betrieb Ersatzflächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden können. Die Thematik wird auch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Ortsumgehung behandelt. Grundsätzlich ist nachfolgend zum Bebauungsplan eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes vorgesehen, so dass langfristig den Eigentümern und Päch-

tern bei Bedarf Ersatzland zur Verfügung gestellt werden soll/kann. Gleiches gilt für die Umsetzung der Maßnahmen zum Retentionsraum und naturschutzrechtlichen Maßnahmen.

Aufgrund der Anregungen und Hinweise seitens der Landwirtschaft zum Zielabweichungsverfahren im Vorfeld des Bebauungsplanes werden die Belange der Landwirtschaft in der Weise berücksichtigt, dass die Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan bzw. im Abweichungsantrag zum Regionalplan Mittelhessen 2010 von rund 6ha an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden sollten. Aktuell hat sich zum Entwurf der Flächenumfang deutlich verkleinert und die Rahmenbedingungen für gewerbliche Ausweisungen verändert, siehe hierzu Ausführungen im Kapitel 1.5.1. Mangels realisierbarer Alternativflächen erscheint die nunmehr beantragte Variante der Gewerbeflächenentwicklung trotz des Eingriffes in das Überschwemmungsgebiet geeignet zu sein, zumal die erforderliche Verlagerung der Perf eine Renaturierung und Aufwertung des Naturraumes eröffnet. Diese Thematik wird zum Entwurf der Planung weiter im Umweltbericht vertieft, da sich erst nach der frühzeitigen Beteiligung das Planungskonzept weiter konkretisiert und somit der Flächenbedarf und somit die Flächenreduzierung an anderer Stelle im Flächennutzungsplan abschließend ermittelt werden.

Für die zum Entwurf des Bebauungsplanes aufzunehmenden Flächen zur Schaffung von Retentionsraum, die mit den naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen kombiniert werden sollen, wird im Rahmen der Festsetzung der Ausgleichs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen auch der Aspekt der lw. Nutzung, die hier voraussichtlich nur sehr eingeschränkt in Teilbereichen erfolgen kann (Beweidung), mit berücksichtigt.

12. Klima und Luft

Das Plangebiet wird derzeit durch lw. Nutzflächen geprägt und hat somit eine Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher neben der geplanten Versiegelung ausreichend Grundstücksfreiflächen und Begrünungs- bzw. Bepflanzungsflächen zur Eingriffsminimierung vorzusehen, um den Eingriff in das Lokalklima innerhalb des Plangebietes zu mindern. Hierzu dienen die textlichen Festsetzungen mit der Minimierung der Versiegelung, der Anpflanzungsflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen. Hinzu kommen noch weitere Maßnahmen, die im Vorfeld der Planung mit den Betrieben angesprochen worden sind und im Rahmen der weiteren Konzipierung des Betriebsgeländes Berücksichtigung finden sollen (Beispiel: Versickerungsflächen, Löschwasserteich, Begrünungen von Parkplätzen etc.).

13. Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es den Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zwingend zu beachten. Bei der Ausweisung der geplanten Art der baulichen Nutzung wurde der Trennungsgrundsatz in der Weise berücksichtigt, dass die rechtskräftigen Ausweisungen des angrenzenden Bebauungsplanes und der dort vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt wurden. Die nächsten angrenzenden Nutzungen (Mischgebiet) befinden sich östlich des Plangebietes und sind bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.1 und 3 ausgewiesen.

Für das Bauleitplanverfahren wird darüber hinaus zum Entwurf kein entsprechendes Schalltechnisches Gutachten in Auftrag geben, da die Begutachtung maßgeblich von der künftigen Art des Betriebszweiges bzw. Produktionsprozess abhängig ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gilt es dann nachzuweisen, dass der im Bebauungsplan vorgenommene Trennungsgrundsatz der aufeinander abfolgenden Nutzungen (GI / GE / MI) auch bei den konkreten Bauvorhaben beachtet wird.

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.

Avacon AG

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich eine 110 - kV – Freileitung Abzweig Breidenbach, LH – 11 – 1210 (Mast 001 – Mast x).

Gemäß der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2 – 4) sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen geregelt. Innerhalb der Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage des Schutzbereiches (Baubeschränkungszone) ist in der Plankarte abgebildet.

Beim Betrieb von Freileitungen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) werden eingehalten.

Deutsche Bahn AG

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.), sowie auf die einzuhaltenden Schutzräume und Schutzabstände im Bereich von 110 kV Bahnstromfreileitung, wird vorsorglich hingewiesen.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Dr. G. Fokuhl, 07/2026
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bioplan, 07/2026

Planstand: 06.07.2026

Projektnummer: 100115

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. – Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
M. Caetano / B. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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